

## **BEGRÜNDUNG zur Satzung**

### **über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **für das Gebiet Compaßberg II, Weißenborn**

---

#### **1. Anlaß der Planung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück mit den Flurnummern 167/1/ Teilfläche der Gemarkung Weißenborn das Vorhaben 4 Wohngebäude zu errichten. Mit Antrag vom 10.2.1995 hat er um die Aufstellung einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan ersucht.

Errichtet werden sollen: zwei Einfamilien- und zwei Doppelhäuser.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt in einem Mischgebiet. Es stellt jedoch in diesem Bereich tatsächlich ein Wohngebiet dar. Das vorgenannte Bauvorhaben kann ohne eine Bauleitplanung in diesem Fall die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zugelassen werden, weil das Vorhaben nicht nach §§ 32 bis 35 BauGB zulässig ist.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten laut Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 9.5.1996 war mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Aufgrund der Bürgerbedenken und der Anregung des Thüringischen Landesverwaltungsamtes erfolgte eine Umplanung, die der Gemeinderat Weißenborn am 31.8.1995 gebilligt hat. Nach weiteren Bedenken folgte eine nochmalige Umplanung, die nun am 6.12.1995 gebilligt wurde. Zur Ausräumung aller Bedenken war eine nochmalige Umplanung notwendig, die dann am 9.5.1996 vom Gemeinderat gebilligt wurde.

#### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die ordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten Bauvorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden. Dabei handelt es sich um die teilweise Schließung einer Ortsrandbebauung. Mit

der Art der Bebauung - Einzel- und Doppelhäuser - soll an die vorhandene Struktur angeknüpft und ein Gegengewicht zur gegenüberliegenden untypischen Geschosswohnungs-Bebauung (Bebauungsplan Compaßberg I) geschaffen werden.

### **3. Inhalt der Planung**

Neben der Festlegung des Inhalts des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung keine weiteren Voraussetzungen erforderlich.

Folgende Anlagen und Einrichtungen sind im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zulässig:  
Vergnügungsstätten.

Der Ausschluß dieser Anlagen ist aus folgenden städtebaulichen Gründen gerechtfertigt: Im Hinblick auf die Wohnbebauung nicht vertretbar.

### **4. Städtebauliche Begründung**

Der V+E-Plan umfaßt nur einen Teil - circa die Hälfte - der baulichen Lücke am Ortsrand. Auf Empfehlung der Regionalplanung (Schreiben vom 29.1.1996) wurde im vorliegenden V+E-Plan in Weiterführung der vorhandenen Bebauung eine straßenbegleitende Eigenheimbebauung vorgesehen. Bei der Lage der Bauräume und der Gebäudegrößen wurde Rücksicht auf die bestehende Einfamilienhaus-Bebauung genommen.

### **5. Einbeziehung von Grundstücken**

Es werden keine außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Grundstücke in die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen.

### **6. Vorbereitende Bauleitplanung**

Wie unter Ziffer 4 bereits dargelegt, hat der V+E-Plan nur circa die Hälfte des Gesamtgrundstückes zum Inhalt. Quer durch die FLur-Nr. 167/1 führt gegenwärtig noch ein Weg. Für die Zukunft ist beabsichtigt, diesen Weg an die westliche Grundstücksgrenze zu verlegen. Damit wird die Wegeeinmündung aus dem Kurvenbereich der Straße der Einheit herausgenommen und eine bessere Erschließung der nördlichen Grundstücke erreicht, da gleichzeitig dann eine Wegeverbreiterung vorgesehen ist. Auf diesem westlichen Grundstück soll ein Gebäude erstellt werden, in dem Gewerbeeinheiten untergebracht werden können (z.B. Cafe, Schreibwaren, Apotheke). Beide Planungsbereiche zusammengefaßt - und als solches müssen sie auch gesehen werden - ergeben dann die Nutzung wie sie einem Mischgebiet entspricht.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8, Abs. 2 BauGB).

## **7. Umweltverträglichkeit**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Dabei wurden die Auswirkungen des vorgenannten Bauvorhabens auf die verschiedenen Umweltfaktoren untersucht. Als Ergebnis kann festgehalten werden, daß keine Anlagen errichtet werden, die in der Anlage zu § 3 UVPG enthalten sind.

## **8. Lärmimmissionsschutz**

Um an den Wohnbebauungen des Mischgebietes Lärmüberschreitungen zu verhindern, sind folgende Bedingungen zu beachten:

- a) Die Betriebe, Gewerbe und Anlagen des MI-Gebietes dürfen an den nächstgelegenen Wohnhäusern im MI-Gebiet tags 57 dB(A) nicht überschreiten.  
Die Summenwirkung mehrerer Betriebe und Anlagen am Immissionsort wird durch 3 dB(A) Abzug vom Immissionsrichtwert der VDI 2058 berücksichtigt.
- b) die Betriebe, Gewerbe und Anlagen mit einer nächtlichen Geräuschemission sind im Einzelfall möglich, bedürfen jedoch einer schallschutztechnischen Berechnung.
- c) Sind in Wohnhäusern Gewerbebetriebe und Anlagen untergebracht, dürfen in den Wohnungen infolge Körperschallübertragung die Immissionsrichtwerte
  - tagsüber 35 dB(A)
  - und nachts 25 dB(A)nicht überschritten werden.

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **9.1 EINGRIFFS- und AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG dar. Dieser läßt sich nicht vermeiden.

In Übereinstimmung mit dem Landratsamt Saale-Holzland-Kreis, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, gemäß Schreiben vom 9.9.1996 wurde folgende Vereinbarung getroffen (Schreiben vom 4.11.1996), die auch im Durchführungsvertrag festgehalten ist:

- a) Fläche neben dem Rückhaltebecken (Kläranlagenbereich) - Plangebiet "Compaßberg I" (Flurnummer 168/7/Teil)  
Diese Fläche ist nach Außerbetriebnahme ohne Beeinträchtigung der teil-

weise angrenzenden Feuchtflächen zurückzubauen und mit einer Gehölzgruppe von:

3 Hainbuchen (Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm) und  
10 Sträuchern (z.B. Weißdorn, Faulbaum, Pfaffenhütchen, heimische  
Wildrosen)

zu begrünen.

Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer dem Standort angepaßten Grasmischung zu begrünen oder der Sukzession zu überlassen.

b) Die Eingrünung des Parkplatzes "Rote Pfütze" (Flurnummern A448 und b448 ist - in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde - wie folgt durchzuführen:

- Pflanzung von Bergahorn (Stammumfang 18-20 cm) als Lückenpflanzung;
- Zwischenpflanzung von Sträuchern (z.B. Weißdorn, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Hirschholunder).

## 9.2 ERSCHLIESSUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan muß in verkehrsrechtlicher Hinsicht nicht neu erschlossen werden. Dem Durchführungsvertrag entsprechend ist der Vorhabensträger zur Übernahme der anteiligen Erschließungskosten nach dem BBauG verpflichtet. Die gesamte Erschließung ist über die "Straße der Einheit" gesichert. Die betroffenen TöB bestätigen dieses in ihren Stellungnahmen vom:

Strom	TEAG	8.5.1996
Telefon	Dt. Telekom	28.12.1995
Gas	GVT	4.10.1995
Wasser/Abwasser	ZWA Holzland	21.9.1995

Das Vorhaben ist beim Zweckverband Wasser und Abwasser unter der Kundennummer 1320190 registriert.

## 9.3 VER- und ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Trinkwasser/Strom/Gas erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger. Ebenso die Abwasserbeseitigung.

Die Übernahme der Kosten für die Ver- und Entsorgung durch den Vorhabensträger ist Gegenstand des vorgenannten Durchführungsvertrages (vgl. § 1).

## 9.4 INFRASTRUKTUR

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes macht keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

## 9.5 BODENORDNUNG

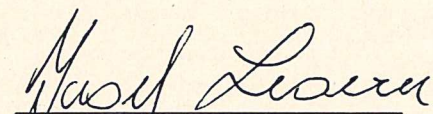
Bodenorderische Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich (§ 45 BauGB). Private Grenzregelungen bleiben unberührt.

## 10. Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bauvorhaben unverzüglich zu verwirklichen, soweit die wirtschaftliche Lage dieses zuläßt. Längstens ist ein Zeitraum von fünf Jahren ab der Rechtsverbindlichkeit des V+E-Planes vorgesehen. Entsprechende Baufristen, insbesondere über die Herstellung und Übergabe der Erschließungseinrichtungen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag.

Weißenborn, den 27.02.1997

-----

  
Josef LESERER (Investor)