

Begründung

zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Weißenborn Teil I: „AM BIRKENWALD“

1.0 Plananlaß

Die Firma Elle Projekt GmbH als Vorhabenträger beabsichtigt in der Gemeinde Weißenborn einen Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen.

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine Fläche, auf der mit dem Bau eines Sportplatzes in den 60er Jahren begonnen wurde und die seit längerer Zeit nicht genutzt wird. Aus diesem Grund soll die Fläche nun mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Das Gebiet eignet sich auf Grund seiner topographischen Lage sehr gut zur Bebauung. Es ist eben und liegt an einer sehr schönen Grünzone im Ort Weißenborn.

Auf Grund der Nachfrage nach erschlossenem Bauland in der Gemeinde haben sich die Eigentümer in Abstimmung mit den Gemeinderatsmitgliedern entschlossen, ihre Flurstücke zu erschließen und zu bebauen. Nordöstlich des geplanten Baugebietes ist ebenfalls eine Bebauung vorgesehen. Die Erschließung beider Gebiete wird gemeinsam geplant. Die Firma Elle Projekt GmbH wird als Erschließungsträger mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag über den Teil I des Geltungsbereiches, incl. dessen Erschließung unterzeichnen.

2.0 Planungsrechtliche Situation

Durch die Firma Elle Projekt GmbH wurde mit Schreiben vom 11.11.1997 der Antrag an die Gemeinde Weißenborn gestellt, über die Aufstellung eines VE-Planes der Flurstücke 217/1 und 218/1. Gemäß des Beschlusses der Gemeinde Weißenborn vom 06.05.1996 wurde der Aufstellungsbeschluß zur Aufstellung eines VE-Planes gemäß § 7 BauGB Maßnahmegesetz beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist eine mögliche Sportplatznutzung aus. Geplant ist jedoch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, entsprechend dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Die Gemeinde hat eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die gemäß Empfehlung des Landesverwaltungsamtes Weimar im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Gleichfalls wurde eine vorab gestellte Stellungnahme an das Landesverwaltungsamt, Bereich Regionalplanung gestellt. In Auswertung dieser Stellungnahme wurde die ursprüngliche Planung von 13 auf 9 Bauparzellen reduziert.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekannt gemacht und die Auslegung der Unterlagen erfolgte. Außerdem wurden die Planungsunterlagen den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Die eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen wurden durch die Gemeinde Weißenborn in Absprache mit den Landratsamt Eisenberg erörtert und abgewägt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Beschluß der Gemeinde vom 27.10.1997 niedergeschrieben und in das Planverfahren eingearbeitet.

3.0 Planungsziele

Ziel der Bebauung ist es, im Einklang mit dem sich anschließenden Gebiet „Flora“, ein akzeptables städtebauliches Gesamtkonzept hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der landschaftspflegerischen Gestaltung im Ort Weißenborn mit folgenden Ergebnissen zu schaffen:

- Ausweisung neuer Wohnflächen, und damit Ansiedlung von Bürgern in der Gemeinde
- Schaffung von Bauflächen für ortsansässige Bürger
- Erschließung des Gebietes
- Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes
- Gestaltung einer naturnahen, sehr großzügig angelegten Grünzone

4.0 Geltungsbereich

Gemarkung Weißenborn

Flur 1

Flurstücke : Teilfläche der 217/1
Teilfläche der 218/1)
Teilfläche der 222/27 (*für Erschließung*)
Teilfläche der 221, 220/1, 138/1, 138/2 (*für Erschließung*)

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes " Am Birkenwald " wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden : Flurstück 222/25
(Geltungsbereich FLORA)

Im Osten : Flurstück 222/27 und 218/2

Im Süden : Flurstück 217/2 und 216a, b

Im Westen : Flurstück 222/25

Die Bruttofläche des zu überplanenden Gebietes beträgt ca. 11.189 qm sowie ca. 800 qm Straßenanteil der Teilfläche 138/1, 138/2 und 220/1.

5.0 Vegetation

Die Flurstücke 218/1, 217/1 und 222/27 im Geltungsbereich sind nach ihrer Bedeutung als Ackerbrache und Intensivgrünland zu bezeichnen.

Das Vorhandensein besonders schützenswerter Pflanzen ist nicht bekannt.

Die Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eisenberg fordert jedoch die Erhaltung des sukzessive gewachsenen im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestandes. Hier handelt es sich um eine Anpflanzung von Heistern, Birken und Kiefern auf einem sandigen, teilweise sogar felsigen Boden. Hierin begründet sich auch der langsame Wuchs vorhandener Bäume. Die Gehölze sind auch aus diesen Grund nicht in ihrer üblichen Größe entsprechend zum Alter vorhanden, sondern eher als Krüppelwuchs zu bezeichnen. Nach genauer Bestandsaufnahme wurden jedoch die geplanten Baufelder soweit nach Osten verschoben, daß diese vorhandene Flora nicht berührt wird.

Auf den Restflächen der Flurstücke 217/1 und 218/1 ist der Boden ebenfalls als trocken und sandig einzuschätzen, teilweise ohne Bewuchs und teilweise mit Wiese bewachsen.

Entlang des Flurstücks 218/1 stehen Birken, welche bis auf 2 Stück, bedingt durch den geplanten Straßenbau ebenfalls unberührt bleiben sollen. Für die 2 zu entfernenden Birken werden wie im Grünordnungsamt erläutert, Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

Die Flurstücke 220/1, 221 und 138/2 sind versiegelte Flächen, die derzeit als Fußweg und Straße genutzt werden.

6. Grünordnungsplan

6.1. Bestandsanalyse

Teil I - „Am Birkenwald“

Im Plangebiet handelt es sich im Teil I um eine Fläche, die überwiegend als Wiese bezeichnet werden kann. Die Fläche ist als Sportplatz angelegt worden. Sie wurde dann jedoch nicht genutzt, so daß Rasen anwachsen konnte. Auf dem Rasen findet man jedoch keine Pflanzen, die unter die Artenschutzliste fallen.

Entlang der Grundstücksgrenzen, bzw. der Begrenzung des geplanten Sportplatzes stehen Birken und Sträucher. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich eine Fläche mit wildem Baum- bzw. Strauchbewuchs.

Arten: überwiegend Birken und Kiefern

Der Boden enthält einen hohen Sandanteil.

Im hinteren Teil der Grundstücke ist auf Grund des vorhandenen Bodenpotentials (sandig, mit einzelnen Felsgruppen) davon auszugehen, daß hier ein ehemaliger Sandabbau war. Der vordere Teil (Sportplatz) liegt eben im Gelände und im hinteren Teil steigt das Gelände unregelmäßig an und fällt wieder ab, was sich auf den zuvor erwähnten Sandabbau zurückführen läßt. Hinter dem Hügelland fällt der Rest des Grundstücks gleichmäßig ab. Der Höhenunterschied beträgt hier ca. 10,0 m.

Teil II - „Flora“

Hier handelt es sich um einen Hang, welcher vom Flurstück 218 (Plangebiet Birkenwald) gleichmäßig abwärts zur Straße in nordwestlicher Richtung abfällt.

Die Fläche ist mit Rasen bewachsen. Andere Gehölze sind nicht vorhanden.

Die Höhenlage der Fläche ist im Bestandsplan dargestellt.

6.1.2 Konfliktanalyse zu Teil I und II

Da es sich bei dem Plangebiet im überwiegenden Teil um eine Fläche handelt, die einmal in ihrer Nutzung als Sportfläche geplant war, kann man hier davon ausgehen, daß die Bebauung in keinem grundsätzlichen Widerspruch zum Naturhaushalt steht.

Auch die Bebauung des Gebietes „Flora“ ordnet sich durch die vorhandene Hanglage gut in das Landschaftsbild ein.

Die Bebauung ist so geplant, daß die vorhandene Gruppe von Bäumen und Sträuchern, welche sich am Rande der Fläche Plangebiet „Am Birkenwald“ befindet, erhalten bleibt. Hier soll lediglich eine Säuberung von Müllresten erfolgen.

Auch die am Rande des Plateaus (ehemaliger Sportplatz) vorhandenen Birken sollen bis auf wenige Ausnahmen stehen gelassen werden.

Eingriffsbilanz:

Bestand: Teil I

Gesamter Geltungsbereich:	11.189 qm
davon: Anteil Grünland	2.903 qm
Anteil Grünland mit Bewuchs	2.198 qm
Anteil Grünland (Wiese)	
- Bauland	6.088 qm

Bestand: Teil II

Gesamter Geltungsbereich:	5.465 qm
davon: Anteil Grünland (Wiese)	
- Bauland	5.465 qm

6.1.3 Erfassung der Eingriffsfläche

Teil I („Am Birkenwald“)

	Bestand	Planung
Grünland (Hang)	2.903 qm	2.903 qm
Grünland (mit Bewuchs)	2.198 qm	2.198 qm
Grünland (Baulandanteil)	6.088 qm	
<u>aufgeteilt in der Planung:</u>		
- geplanter Verkehrsflächenanteil		619 qm
- Wohnflächenbebauung (6.088 qm - 619 qm) • 0,3 (Bestand - Straße) • GRZ		1.641 qm
- priv. Grünfläche		3.828 qm
	11.189 qm	11.189 qm
<i>davon</i>		
<i>Eingriffsnachweis</i>		
Grünland (Hang)	2.903 qm	2.903 qm
Grünland (mit Bewuchs)	2.198 qm	2.198 qm
Grünland (Bauland)	6.088 qm	
<i>davon Grünfläche</i>		3.828 qm
	11.189 qm	8.929 qm
⇓		
versiegelte Fläche - Verkehrsfläche Bebauung		619 qm 7.641 qm
	11.189 qm	11.189 qm

Die zu versiegelnde Fläche beträgt 2.266 qm.

Erfassung der Eingriffsfläche

Teil II („Flora“)

	Bestand	Planung
Grünland	5.465 qm	
Verkehrsflächenanteil		595 qm
Grünland (Baulandanteil)	5.465 qm	
Wohnflächenbebauung (5.465 qm - 595 qm) • 0,3 (Bestand - Straße) • GRZ		1.461 qm
- priv. Grünfläche		3.409 qm
	5.465 qm	5.465 qm
<i>davon</i>		
<i>Eingriffsnachweis</i>		
Grünland		
davon Grünfläche	5.465 qm	3.409 qm
	5.465 qm	3.409 qm
⇓		
versiegelte Fläche		
- Verkehrsfläche		595 qm
- Bebauung		1.461 qm
	5.465 qm	5.465 qm

Die zu versiegelnde Fläche beträgt 2.056 qm.

Daraus folgt, daß die Größe der zu versiegelnden Fläche in beiden Baugebieten insgesamt 4.322 qm beträgt.

Da es sich bei der zu überbauenden Fläche nicht um hochwertigen Naturschutzraum handelt, sondern um eine Grünfläche, die z. B. durch Kinder und Jugendliche in der Freizeit genutzt wird, bzw. um Wiese, kann man diese Flächen entsprechend ihrer Bedeutung in die Wertstufe IV einordnen.

Daraus folgt, daß das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 ist.

Die vorhandene Dorfstraße der Flurstücke ist bereits versiegelt und wird damit nicht in die Berechnung einbezogen.

⇓

4.322 qm = 2.161 qm Flächenäquivalent

Die auszugleichende Fläche beträgt also 2.161 qm.

Weiterhin müssen auf Grund der Straßenplanung 2 St. Birken, welche am Rande des Flurstücks 218/1 stehen, gefällt werden. Hierfür werden 4 St. neue Birken gepflanzt.

6.1.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Das sich auf dem Grundstück befindende Grünland mit Bewuchs (Kiefern, Birken, u. ä.) soll vollständig erhalten bleiben.

Aus diesem Grund wurde die erstmals im Entwurf dargestellte Bebauung soweit vom vorhandenen Landschaftsraum entfernt, daß dieser durch die Bebauung nicht mehr berührt wird. Der vorhandene Landschaftsraum wird von Müll gesäubert und abgestorbene Äste, bzw. faules Holz werden ebenfalls beräumt.

Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Die Ausgleichsmaßnahmen für beide Gebiete werden überwiegend auf dem Plangebiet „Am Birkenwald“ durchgeführt und zwar im westlichen Grundstücksteil der Flurstücke 217/1 und 218/1.

1. Auf jeder Bauparzelle ist ein einheimischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

A 1 - Anpflanzung von einheimischen mittelkronigen Laubbäumen

18 Bauparzellen = 1 mittelkroniger Laubbaum/Parz. (Flächenäquivalent 25 qm)
= 450 qm Flächenäquivalent

Pflanzvorschläge: Wildobst, Obstgehölze (Hochstamm), Feldahorn, Eberesche, Hainbuche

- Ziergehölze einschließlich Koniferen dürfen einen maximalen Anteil der Bepflanzung von 25 % erreichen

2. Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird eine Bepflanzung des Hanges vorgenommen. Zur Anpflanzung werden einheimische Holzarten verwendet, die nachfolgend aufgelistet werden.

A 2 freiwachsende Hecke aus hochwachsenden Sträuchern in Kombination mit einheimischen groß- bis mittelkronigen Laubbäumen

- Hangbepflanzung

- mit einer von der Grenze beginnend nach oben hin aufgelockerten freiwachsenden Hecke bis zur Hälfte des Hanges. Im oberen Teil des Hanges in Fortführung des vorhandenen Bewuchses werden die Pflanzen entsprechend Pflanzvorschrift angepflanzt.

25 Bäume = 625 qm Flächenäquivalent

Freiwachsende Hecke = 1.086 qm Flächenäquivalent

PFLANZLISTE

☛ wahlweise Gehölzartenliste:

- Haselnuß, Heckenkirsche, Vogelbeere, Schlehe, Holunder, Wildrose, Kornelkirsche, Birke, Wildobst, Obstgehölze, Feldahorn, Hainbuche u. a.

PFLEGEVORSCHRIFT - Hecke

- 20 - 30 cm tief in die Erde; vor Einpflanzung Verschnitt
- vom Süden beginnend mit der freiwachsenden Hecke, nach Norden aufgelockert mit dann einzelnen mittelkronigen Laubbäumen

PFLEGEVORSCHRIFT - Bäume

- Bäume müssen einen Stammumfang von ≥ 16 cm haben
- vor Einpflanzung müssen die Wurzelballen verschnitten werden
- die Einpflanzung sollte im Frühjahr oder Herbst erfolgen
- Bäume erhalten 1 mal jährlich einen Verschnitt
- Jeder Baum wird angepfählt
- das Pflanzloch muß nach Einpflanzung ausgiebig gewässert werden

Ersatzmaßnahmen

Für die 2 zu fällenden Birken zur Errichtung der Verkehrsfläche werden in dem Grünland 4 Neupflanzungen (Birken) vorgenommen.

Gestaltungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) 25 Bau GB

Um ein entsprechendes Landschaftsbild zu erreichen, werden auf dem Baugebiet „Flora“ in einer Gestaltungsmaßnahme ebenfalls Anpflanzungen von einheimischen Gehölzen auf einer privaten Grünfläche vorgenommen.

- G 1 freiwachsende Hecke aus hochwachsenden Sträuchern in Kombination mit einheimischen klein- bis mittelkronigen Laubbäumen

PFLANZVORSCHRIFT

☛ wahlweise Gehölzartenliste:

- Haselnuß, Heckenkirsche, Vogelbeere, Schlehe, Holunder, Feldahorn, Wildrose, Kornelkirsche, Birke, Birne, Apfel, Kirsche, u. a.

PFLEGEVORSCHRIFT - Hecke

- 20.- 30 cm tief in die Erde; vor Einpflanzung Verschnitt
- vom Süden beginnend mit der freiwachsenden Hecke, nach Norden aufgelockert mit dann einzelnen mittelkronigen Laubbäumen

6.1.5 Zusammenfassung

In einer abschließenden Bilanz einer Gegenüberstellung des Naturraumes und der geplanten Bebauung ist festzustellen, daß hier kein schwerwiegender Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen wird.

Der qualitativ hochwertige Naturraum auf den Flurstücken 217/1 und 218/1 im Bestandsplan dargestellt, - Grünland mit Bewuchs - wird nicht durch die Bebauung beeinflusst. Dieser bleibt erhalten und erhält durch die Bereinigung (von Müll) ein qualitativ hohes Landschaftsbild, so daß hier gleichzeitig eine Aufwertung des zukünftigen Baulandes entsteht, da Bauland an schönen Landschaftsraum anschließt.

Am Rande des vorhandenen Gehölzes soll ein kleiner Spielplatz errichtet werden. Dieser soll sich in das Landschaftsbild eingliedern und wird deshalb mit naturbelassenen Spielgeräten errichtet. Durch die Errichtung des Spielplatzes werden keine vorhandenen Pflanzen zerstört. Es handelt sich hier um einen kleinen überschaubaren Spielbereich, der ein spontanes Spiel in Wohnungsnähe ermöglichen soll. Gleichzeitig soll dieser aber auch zur Kommunikation der Bewohner dienen. So sollen hier nur zwei Bänke, ein Sandkasten, eventuell ein Sitzwinkel und ein Laufbalken und eine Reckstange errichtet werden.

Alle anderen Grünflächen in beiden Geltungsbereichen sind nicht als hochwertige Landschaftsräume einzustufen, so daß hier durch die Bebauung kein Konflikt zum Landschaftsraum entsteht.

6.1.6 Realisierung

Alle Maßnahmen aus dem Grünflächenplan müssen spätestens 3 Jahre nach Genehmigung des VE-Planes „Am Birkenwald“ und „Flora“ durch den jeweiligen Erschließungsträger fertiggestellt sein.

7.0 Nutzungsstruktur

Das Baugebiet soll seinem Charakter nach, ein allgemeines Wohngebiet sein. Zulässig sind jedoch nur Einzelhäuser zum Wohnen sowie Büros für Freiberufler und private Verwaltung. Um eine städteplanerisch gute Einordnung in das Landschaftsbild zu erhalten, dürfen die Gebäude nur mit einem Vollgeschoß errichtet werden. Die Dachformen sollen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach ausgebildet werden mit einer Dachneigung von 36° - 45°. Die Dachdeckung erfolgt als Ziegeldeckung in den Farben rot-rotbraun. Die höhenmäßige Einordnung ist dem Plan zu entnehmen.

8.0 Immission

Das Baugebiet liegt an der Grenze der Gemeinde Tautenhain. Die Wehrbezirksverwaltung weist auf die eventuell entstehende Lärmbelästigung durch den in Tautenhain vorhandenen Stützpunkt der Bundeswehr hin. Da jedoch bis jetzt keinerlei Lärmbelästigung in der Gemeinde aufgetreten ist, hat die Gemeinde dahingehend abgewägt, daß die geforderte Umwandlung von einem Wohngebiet in ein Dorfgebiet nicht vorgenommen wird. Die zukünftigen Bauherren werden hiermit auf die Tatsache hingewiesen. Nach Aussage der Behörde soll der Standort ab dem Jahre 2000 nicht mehr genutzt werden.

9.0 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird vom Vorhabenträger Elle Projekt GmbH geplant und durchgeführt. Der Gemeinde entstehen hieraus keine Kosten.

In Absprachen mit den öffentlichen Trägern wurden die Entwürfe zur Erschließung weiter abgestimmt und in der vorliegenden Planung festgehalten.

Erschließungsstraßen sind geteert bzw. auslaufende Verbindungswege werden geschottert. Fußwege sind gepflastert. Die Erschließung erfolgt über das Baugebiet des VE-Planes „Flora“. Sie ist mit dem Erschließungsträger Fiedler Immobilien abgestimmt, so daß die Erschließung auch gesichert ist, falls mit der Bebauung des Gebiets Flora noch nicht begonnen wird. So können die notwendigen Arbeiten für Straßenbau, Trinkwasseranbindung und Abwasserentsorgung trotzdem durchgeführt werden.

Regenentwässerung

Die Erschließungsstraßen erhalten eine Straßenentwässerung nach DIN, welche in einen vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Auf den einzelnen Bauparzellen müssen Zisternen mit 2,75 cbm/100 qm versiegelter Fläche, mindestens jedoch 3 m³ Fassungsvermögen errichtet werden. Diese erhalten einen Überlauf von max. 0,5 l/s, welcher ebenfalls in den vorhandenen Kanal eingeleitet wird.

Trinkwasser/Abwasser

Das Gebiet wird über die im Ort vorhandene Trinkwasser- bzw. Abwasserleitung angeschlossen. Die Anbindepunkte sind im Plan eingearbeitet.

Energieversorgung

Alle Bauparzellen im VE-Plan können an die vorhandene Erdgasleitung angeschlossen werden. Die Errichtung von Solaranlagen wird empfohlen.

10.0 Bodenfunde

Bodenfunde, die während der Erdarbeiten eventuell auftreten sollten, müssen den zuständigen Behörden gemeldet werden. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde der Hinweis gegeben, daß auf dem Grundstück mit Altlasten zu rechnen ist. Diese Aussage wurde von der Gemeinde geprüft und man kam zu folgendem Ergebnis.

Nach Aussage der Eigentümer kann man ohne Bedenken auf dem Gelände bauen, da es sich bei den genannten Altlasten um Erdaufschüttungen aus anderen Baugruben handelt, mit denen das Gelände aufgeschüttet wurde.

11.0 Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bauvorhaben entsprechend Durchführungsvertrag im Zeitraum von 3 Jahren zu verwirklichen. Entsprechende Baufristen, insbesondere über die Herstellung und Übergabe der Erschließungseinrichtungen, ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag.

Stand: 05.01.1998


- Bürgermeister -