

GEMEINDE WEISSENBORN

Erweiterung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Allgemeines Wohngebiet „Flora“ Gemeinde Weißenborn

BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Prüfer
Dipl.-Ing. Arch. U. Rupp
Strasse der Einheit 3
07639 Weißenborn
Tel. (036601) 5113
Fax (036601) 51151
Email: IB-Pruefer@t-online.de

Satzungsvorlage
Stand: 04.07.2000

Begründung

zur Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Flora“ Weißenborn

1. Räumlicher Geltungsbereich des erweiterten VE-Planes

Der mit AZ 210-4621.30-EIS-109-WR genehmigte VE-Plan des Allgemeinen Wohngebietes „Flora“ wird um einen Teil des Flurstückes 222/25 (ca.2400 m²) in nordwestlicher Richtung erweitert.

Die Erweiterungsfläche befindet sich ebenfalls in der Flur 1 und wird begrenzt von

- der Straße der Einheit im Norden - Flurstück 222/19
- einer Wiesenfläche im Nordwesten – Flurstücksteil 222/25
- der Ausgleichsfläche A2 im Süden - Flurstück 218/5
- dem Gehöft „Flora“ im Nordosten - Flurstücke 222/4 u. 222/34

Im Südosten ist die Fläche durch die Angrenzungen an die Flurstücke 138/5 und 138/12 an den bisherigen Geltungsbereich des VE-Planes angeschlossen.

2. Anlass und Ziel der Erweiterung

Auf dem unmittelbar an den Geltungsbereich des genehmigten VE-Planes grenzenden Grundstücksteil besteht die Absicht eine Einfamilienhaus-Bebauung vorzunehmen. Unter topografischen Aspekten betrachtet, ist das zukünftige Baugelände dem Baugebiet Flora zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde von 1992. Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Flurstückes 222/25 befindet sich z. T. in einem Bereich, welcher als MD ausgewiesen wurde. Im Rahmen dieser Erweiterung des VE-Planes soll das erforderliche Baurecht hergestellt werden.

Für die Erweiterung werden alle Maßgaben des bestehenden VE-Planes ohne Veränderung übernommen. Neue Erschließungsstrassen sind nicht erforderlich. Die Zuwegung erfolgt über das Flurstück 138/12 als Privatweg.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 61)
2. Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) (ThürStAnz. Nr. 18/1998 S. 768 – 810)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 1124)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 BGBl. I S. 889) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.02.1990 BGBl. I S. 205) und Artikel 5 des InvErlWoBauLG vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466 i.V. m. Anlage 1 Kapitel XII, Sachgebiet F, Abschnitt III des Einigungsvertrages vom 31.08.1990
6. Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.11994 (GVBl. Nr. 19, S.533)
7. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 10.11.1993 (GVBl. Nr. 34, S. 709)
8. Neubekanntmachung der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 14.04.1998 (GVBl. Nr. 5, S. 73)
9. Neubekanntmachung des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG) Vom 29.04.1999 (GVBl Nr. 10, S. 298)
10. Neubekanntmachung des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) vom 04.02.1999 (GVBl. Nr. 4, S. 114)

3.2 Städtebauliche Ordnung

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches wird das Wohngebiet um ein Flurstück in Richtung Nordwesten ausgedehnt. Sowohl erschließungsseitig als auch auf Grund der Geländesituation stellt die Hinzunahme dieses Flurstückes eine sinnvolle Abrundung des Wohngebietes dar.

Durch das unmittelbar auf nördlicher Seite angrenzende Gehöft entsteht nicht der Eindruck einer Splittersiedlung.

Die vorgesehene Bebauung ist entsprechend der Wegebeziehung im östlichen Bereich des bebaubaren Flurstücksteiles einzuordnen, um die Zugehörigkeit zum bereits beplanten Gebiet zu unterstreichen.

Mit der vollständigen Übernahme der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die für das Wohngebiet gebotene städtebaulich geordnete Entwicklung fortgesetzt.

4. Bestandserfassung

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Standort befindet am Hang westlich des Raudatales. Dieser fällt sowohl in Richtung Rauda als auch in Richtung Straße der Einheit ab. Die Höhenlage beträgt um 300 m HN. Das Planungsgebiet liegt im Bereich von überwiegend mittelkörnigen, tonärmeren, bankigen bis plattigen Sandsteinen des Basissandsteines. Die Schichten sind ca 5 - 10° geneigt. Oberhalb der plattig-stückigen Auflockerungszone sind sandig-schluffige Verwitterungsbildungen mit Feststeinkomponenten zu erwarten.

Eine durchgehende Grundwasserebene ist nur in der Talaue anzutreffen. Zeitweilige Schicht- und Sickerwasser können über stauenden Ton- und Tonsteineinlagen des Sandsteines auftreten.

Gründungstechnisch sind am Standort keine Probleme zu erwarten. Die einzelnen Schichten können den Bodenklassen 7, z.T 6 zugerechnet werden.

Schichtenwasser kann durch Dränagen abgeleitet werden.

Bergbauliche Interessen bestehen nicht.

4.2 Infrastrukturbestand

Das Planungsgebiet ist über die Wohngebietsstraße erschließbar. Die Zuwegung und die Erschließungstrasse (TW, Gas, Elt, Tel.) werden über das Flurstück 138/12 geführt. Die Entwässerung wird in den in der Straße der Einheit verlaufenden Sammler eingeleitet.

Für die Bauzeit ist eine Zufahrt von der Straße der Einheit gestattet. Diese wird auch für Erichtung des Teiches (Ersatzmaßnahme) genutzt. Nach Abschluß aller Baumaßnahmen hat der Rückbau zu erfolgen.

5. Grünordnung

Die Beurteilung der Erweiterungsfläche ist mit der des VE-Planes identisch. Die Fläche ist mit Rasen bewachsen und wird seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Bäume existieren nicht, lediglich in der Nähe des zu verlegenden Teiches (Nebental des Raudatales) haben sich einige Sträucher durch Anflug angesiedelt.

Als Ausgleichmaßnahmen werden Bäume gepflanzt. Da das Baugrundstück etwa die 5-fache Fläche der übrigen Parzellen des Baugebietes einnimmt, sind entsprechend dem angesetzten Flächenäquivalent mindestens 5 mittlere Obst- oder Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Eine Gesamtfläche von 100 m² ist mit Hecke zu bepflanzen. Durch den Planer der Baumaßnahme ist die Begrünung darzustellen.

Innerhalb eines 2. Geltungsbereiches wird durch den Eigentümer/Bauherrn die Verlegung und Vergrößerung des unterhalb des Baustandes befindlichen versandeten Teiches durchgeführt.

Die Wassertiefe des neu geplanten Teiches beträgt max. 1,50 m. Die entstehende Wasserfläche wird eine Größe von ca. 600 m² (Inhalt ca. 400 m³) besitzen. Der Teich ist naturnah zu gestalten. Bedingt durch die Gelände-

situation wird der Teich nach drei Seiten sehr flach auslaufen. Damit werden sich in den Uferbereichen wieder entsprechende Feuchtbiotope ausbilden. Eine intensive Bewirtschaftung des Teiches ist auszuschließen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 222/25 des Bauherrn durchgeführt.

5.1 Eingriffsflächengröße

Die Gesamtfläche der Flurstückes 222/25 beträgt 7630 m².

- Fläche der Erweiterung des VE-Planes	ca 2.400 m ²
- Fläche des 2. Geltungsbereiches (Neuanlage Teich)	930 m ²
- Fläche für Zuwegung über Flurstück 138/12	106 m ²
<u>Eingriffsfläche gesamt</u>	<u>3.436 m²</u>

5.2 Überplante Biotoptypen

Acker/Grünlandbrache (KB)

Wertkategorie 2, weniger empfindl. Bereich, Wertfaktor 1,2 WE/ha

Kleingarten, Hausgarten (PK)

Wertkategorie 2, weniger empfindl. Bereich, Wertfaktor 0,8 WE/ha

5.3 Zielbiotoptypen

1. überbaute/versiegelte Fläche (OA)

Wertkategorie 0, wertloser Bereich, Wertfaktor 0 WE/ha

2. gepflasterte Flächen (OP)

Wertkategorie 0, unempfindlicher Bereich, Wertfaktor 0,2 WE/ha

3. geschotterte Fläche (OS)

Wertkategorie 0, unempfindlicher Bereich, Wertfaktor 0,3 WE/ha

4. Einzelbäume (ZE)

Wertkategorie 2, weniger empfindlicher Bereich, Wertfaktor 1,5 WE/ha

5. Hecke (ZG)

Wertkategorie 2, weniger empfindlicher Bereich, Wertfaktor 1,5 WE/ha

6. Neuanlage Teich-Staugewässer (SS)

Wertkategorie 2, weniger empfindlicher Bereich, Wertfaktor 1,5 WE/ha

7. Grünfläche (PG) – Neuanlage mit Landschaftsrasen

Wertkategorie 2, weniger empfindlicher Bereich, Wertfaktor 1,3 WE/ha

5.4 Flächenermittlung für die überplanten Biotoptypen

1. Erweiterungsfläche VE-Plan	2.400 m ²
2. Zuwegung	106 m ²
3. Geltungsbereich 2 (Fläche für Neuanlage Teich)	<u>930 m²</u>
	<hr/> <u>3.436 m²</u>

5.5 Flächenermittlung für die Zielbiotoptypen

1. überbaute/versiegelte Fläche (OA) 2400m ² x GFZ(0.3)	800 m ²
2. gepflasterte Flächen (OP)	106 m ²
3. geschotterte Fläche (OS)	50 m ²
4. Hecke (ZG)	100 m ²
5. Neuanlage Teich-Staugewässer (SS) Uferzone (Sumpfbiotope)	600 m ² 150 m ²
6. Grünfläche (PG) – Neuanlage mit Landschaftsrasen Einschließl. Grünfläche um Teich 1.450 + 180 m ²	<u>1.630 m²</u>
	<u>3.436 m²</u>

Einzelbäume (ZE) 5 Stück

5.6 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (100%iger Verlust)

- Acker/Grünlandbrache (KB), 1,2 WE/ha	
1. Erweiterungsbereich 0,24 ha x 1,2 WE/ha	0,2488 WE
2. Geltungsbereich 2 0,093 ha x 1,2 WE/ha	0,1116 WE
- Gartenfläche (PK) für Zuwegung 0.0106 ha x 0,8 WE/ha	0,0085 WE
Eingriffsflächenbilanz	<u>0.4081 WE</u>

5.7 Ermittlung der Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Eingriffsflächenbilanz	0,4081 WE
1. überbaute/versiegelte Fläche (OA) 0,08 ha x 0,0 WE/ha	0,0000 WE
2. gepflasterte Flächen (OP, Zuwegung 0,015 ha x 0,2 WE/ha	0,0030 WE
3. geschotterte Fläche (OS), Stellplätze 0,005 ha x 0,3 WE/ha	0,0015 WE
4. Einzelbäume (ZE) 5 Stück a 0,025 x 1,5 WE/ha	0,1875 WE
5. Hecke (ZG) 0,01 ha x 1,5 WE/ha	0,0150 WE
6. Neuanlage Teich-Staugewässer (SS) 0,075 ha x 1,5 WE/ha	0,1125 WE
7. Grünfläche (PG) – Neuanlage mit Landschaftsrasen 0,163 ha x 1,3 WE/ha	0,2119 WE
Kompensationsflächenbilanz	<u>0,5314 WE</u>
Eingriffsflächenbilanz	- 0,4081 WE

Laut Ermittlung ergibt sich eine theoretische Überkompensation von 0,1233 WE.

6. Auswirkungen

In der Gegenüberstellung der Bilanzen ist festzustellen, daß kein schwerwiegender Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen wird. Für die Versiegelung der Grünlandbrache werden Ausgleichmaßnahmen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Hochbewerteter Naturraum wird durch die Neuanlage des Teiches im 2. Geltungsbereich der Erweiterung geschaffen, der ebenfalls zum Ausgleich herangezogen wird.

Für weitere textliche Festsetzungen (Pflanzliste, Pflanz-, Pflegevorschriften) gelten die Aussagen der Begründung zum bestätigten VE-Plan.

7. Ergänzende Festsetzungen

Die Ausführungsplanung für den Teich ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Realisierung ist innerhalb von 3 Jahren nach Inkraftsetzung des erweiterten VE-Planes durchzuführen.

Der für die Baumaßnahmen (Wohngebäude und Teich) zugelassene Weg ist nach Abschluß der Arbeiten zurückzubauen und die Flächen sind entsprechend den grünordnerischen Festlegungen zu renaturieren.

Bei der Begrünung des Grundstückes ist darauf zu achten , daß das Sichtfenster von der Straße der Einheit in das Tal nicht durch Hecken und Bäume abgeriegelt wird.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Untergrund zu befestigen (Rasengitter, ÖKO-Pflaster o.ä).

Bei Errichtung von Nebengebäuden sind in diesen keine Feuerstätten zugelassen.

Am Standort vermutete archäologische Funde sind entsprechend Thüringer Denkmalschutzgesetz zu behandeln.