

GEMEINDE WEISSENBORN / THÜR.

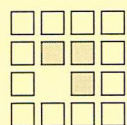
BEBAUUNGSPLAN

NR. 08-05/01

"GEMEINDEZENTRUM WEISSENBORN"

BEGRÜNDUNG

20.10.2003



STADTPLANUNGSBÜRO DR. BÖHME

BERLINER STRASSE 73

07545 G E R A

Tel. (0365) 77 34 6 -35 / Fax. -36

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG - PLANERFORDERNIS	4
3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
3.1	Rechtliche Grundlagen	5
3.2	Vorhandene Bauleitpläne	5
3.3	Übergeordnete Planungen	5
3.3.1	Regionaler Raumordnungsplan	5
3.3.2	Andere übergeordnete Planungen	6
3.4	Einfügung in die städtebauliche Ordnung	6
4.	INFRASTRUKTURBESTAND	6
4.1	Verkehrerschließung	6
4.2	Wasserversorgung/Abwasser	7
4.3	Energieversorgung / Nachrichtenwesen	7
5.	BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG – FESTSETZUNGEN	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + Nr. 5 BauGB)	7
5.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
5.3	Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
5.3.1	Verkehrsflächen	8
5.3.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz	8
5.4	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB)	8
5.5	Grünordnung	8
5.5.1	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8
5.5.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	9
5.5.3	Erhalten von Bäumen, Sträuchern, etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	9
5.6	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	9
5.7	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	9

6.	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN (§ 1 ABS. 5 NR. 1 – 10 BauGB)	9
7.	UMWELTBERICHT (§ 2 A BauGB)	10
7.1	Bestandserfassung	10
7.1.1	Naturraum und Morphologie	10
7.1.2	Geologische Verhältnisse	10
7.1.3	Böden	10
7.1.4	Flächennutzung	11
7.1.5	Wasserhaushalt und Gewässer	11
7.1.6	Klima/Luft	11
7.1.7	Schall und Erschütterungen	11
7.1.8	Pflanzen- und Tierwelt	11
7.1.9	Schutzgebiete und Biotope	12
7.1.10	Landschafts-/Ortsbild	12
7.1.11	Sachwerte und Kulturgüter	12
7.2	Bewertung	12
7.3	Planungsziele	12
7.4	Auswirkungen auf die Umwelt	13
8.	UMSETZUNG DER PLANUNG	14
8.1	Bodenordnung	14
8.2	Kosten	14

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet für das künftige "Gemeindezentrum Weißenborn" umfasst eine Fläche von insgesamt 0,5 ha und wird umgrenzt von:

- der "Eisenberger Straße"/"Platz des 3. Oktober" im Osten
- einem privaten Wohn- und Gartengrundstück im Norden
- der Straße "Am Teichdamm" jenseits der Rauda im Westen
- Nebengebäuden im Süden

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Weißenborn, in der Flur 1, die Flurstücke 132/1 und 132/2.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG - PLANERFORDERNIS

Ziel der Gemeinde Weißenborn ist es, mit dem Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für das künftige Gemeindezentrum sowie den Dorfplatz mit Festwiese und mit Stellplätzen für PKW/Busse festzusetzen. Außerdem soll die Zufahrt von der "Eisenberger Straße" in die "Tautenhainer Straße" verbessert werden. Das Dorfzentrum am Zusammentreffen zweier wichtiger Straßen und am Bach gelegen, soll als städtebaulicher Schwerpunkt erlebbar werden. Mehrere in verschiedenen Gebäuden verteilte Funktionen, wie z.B. Bürgermeister-Sprechzimmer, Vereinsräume und Bibliothek sollen in einem neuen Gebäude konzentriert werden. Für weitere Funktionen, wie Versammlungsraum, Arztpraxis oder Dorfladen i.w.S. ist ergänzend Raum zu schaffen.

Mit sinkender Einwohnerzahl und strukturellen Bevölkerungsveränderungen (Überalterung) verändern sich auch die Anforderungen an Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Ältere Bürger benötigen leicht zugängliche Einrichtungen in Ortmitte für die tägliche oder periodische Inanspruchnahme, wie Arzt, kleiner Laden oder Vereinsräume. Im Ort notwendige öffentliche Funktionen sollten konzentriert werden, um die baulichen Anlagen betriebswirtschaftlich effektiv zu betreiben. So wird nur z.B. eine Zentralheizung benötigt, Sanitär- und Toilettenräume können ebenso wie Anschlussbeiträge gespart werden.

Zweck der Planung ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Dorfzentrums zu sichern. Nachdem im Jahr 2001 der ehemalige Gasthof "Thüringer Hof" mit großem Saal abgerissen werden musste, soll nun klar Art und Maß der Nutzung sowie die Verkehrerschließung festgesetzt werden.

Landespflegerisches Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bachlauf zu schützen und die Uferzonen abzupuffern. Mit Bäumen und Sträuchern soll das Areal gegliedert und begrenzt werden. In der Dorfmitte kommen jedoch in erster Linie gestalterische und weniger ökologische Ausgleichsmaßnahmen zum Einsatz.

Das **Planerfordernis** ergibt sich aus der Lage des Gebietes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Entwicklung nach § 34 BauGB wäre durchaus möglich. Eventuelle Bestrebungen der Eigentümer zu einer Neubebauung (Wohnen, Gewerbe) sind bauplanungsrechtlich auszuschließen. Vorrangig soll die Entwicklung des Areals zu Zwecken des Gemeinwohls gesichert werden. Der Plan wird Grundlage für Wertermittlung und Grundstückskauf vom Bundesvermögensamt. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Veränderungssperre verhängt und im Mai 2003 verlängert.

3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Artikel 3 (BGBl. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 29.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) vom 26.09.2002 zuletzt geändert durch Gesetz v. (BGBl. I S. 3830)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten v. 17.03.1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert mit Gesetz v. 09.09.2001 (BGBl. S. 2331)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d. Neufassung v. 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert v. 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
- Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03. Juni 1994 - (GVBl. Nr. 19, S. 553)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16.08.1993 i.d.F. der Neubekanntmachung vom 14.04.1998, zuletzt geändert durch Gesetz v. 18.12.2002 (ThGVBl. S. 467)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 28.01.1993 i.d.F. der Neubekanntmachung vom 29.04.1999 (ThGVBl. Nr. 10 S. 298) zuletzt geändert durch Gesetz v. 13.01.2003 (ThGVBl. S. 25)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (ThGVBl. S. 445) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 04.02.1999 (ThGVBl. S. 114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.05.2003 (ThGVBl. S. 280)
- Thüringer Straßengesetz vom 07.05.1993 (ThGVBl. S. 273)

3.2 Vorhandene Bauleitpläne

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Weißenborn wurde am 11.12.1991 unter Az.: G/Ei/F-02/12.91 genehmigt und 1992 bekannt gemacht. Er stellt für das Planungsgebiet "Dorfgebiet" dar. Da im Dorfgebiet nach § 5 Nr. 7 BauNVO "Anlagen für Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" allgemein zulässig sind, wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Andere, den Geltungsbereich beeinflussende **Bebauungspläne** oder Satzungen bestehen nicht.

3.3 Übergeordnete Planungen

3.3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Die Gemeinde Weißenborn (1.282 Ew. am 30.06.2000) liegt im Südosten des Freistaates Thüringen, je ca. 30 bzw. 20 km von den beiden Oberzentren Jena und Gera entfernt. Die Gemeinde liegt im unmittelbaren Verflechtungsbereich (Nahbereich) des teilfunktionalen Mittelszentrums, welches von der Stadt Hermsdorf und dem Kurort Bad Klosterlausnitz gebildet

wird (RROP, S.27). Sie verfügt über eine hohe Lagegunst zu den Entwicklungsachsen mit großräumiger Bedeutung, welche sich entlang der BAB A 9 München-Berlin und BAB A 4 Frankfurt-Dresden erstrecken (RROP, S. 20 + Karte 3).

Die Gemeinde als "potentieller Fremdenverkehrsort bildet zusammen mit Bad Klosterlausnitz - als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort - und Tautenhain den Kern des Fremdenverkehrsgebietes "Thüringer Holzland / Zeitzgrund / Mühlthal" (Nr. 1.2, RROP, Karte 7).

An das funktionale Straßennetz ist das Planungsgebiet sehr gut angebunden: In nur 3,5 km Entfernung (ASt. Bad Klosterlausnitz) verläuft die Autobahn A 9 München–Berlin, eine Verkehrsachse großräumiger Bedeutung. Nur 5 km südwärts besteht am Hermsdorfer Kreuz eine Anbindung an die ebenfalls großräumig bedeutsame Verkehrsachse der Autobahn A 4 Frankfurt/M.-Dresden. Zusätzlich tangiert eine kleinräumig bedeutsame Straßenverbindung - die L 1073 (Eisenberg–Münchenbernsdorf) - die Ortslage im Norden. Durch den Ort verläuft die Kreisstraße Tautenhain- Weißenborn K 124

Auch das funktionale Schienennetz verleiht der Gemeinde zusätzliche Gunst. In Ost-West-Richtung erstreckt sich die Hauptstrecke Dresden-Frankfurt/M. der DB AG. Der Bahnhof Hermsdorf/Klosterlausnitz in 2,2 km Entfernung ist Güterumschlagstelle und Verknüpfungspunkt zum integrierten Eisenbahn-Bus-Netz.

Der Bebauungsplan ist der Umsetzung der **Ziele** des Regionalen **Raumordnungsplanes** dienlich und passt sich gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an.

3.3.2 Andere übergeordnete Planungen

Für den Raum liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1996 vor, welcher keine fachlichen Vorgaben unmittelbar für das Planungsgebiet enthält. Die Gemeinde hat einen Dorfentwicklungsplan aus dem Jahr 1998 (§ 1 Abs. 5 Nr.10 BauGB).

Weitere übergeordnete Planungen, wie z.B. Agrarstrukturelle Vorplanung, Forstliche Bewirtschaftungspläne, sind nicht bekannt.

3.4 Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Der Standort eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut für die Errichtung des Gemeindezentrums. Über die Straßengabel ("Tautenhainer Straße", "Eisenberger Straße" und "Platz des 3. Oktober") ist er gut erreichbar und für Vorbeikommende gut einsehbar. Auch von der westlichen Bachseite ist das Areal über einen Steg über die Rauda für Fußgänger gut zu erreichen. Die umgebende Bebauung jenseits der Straße und des Baches wird überwiegend zum Wohnen genutzt. Südlich grenzt die geschlossene Front eines Gewerbeanwesens an, nördlich liegt ein Wohngrundstück, dessen Hof der "Eisenberger Straße" zugewandt ist.

Baulich-räumlich wurde die Straßenfront mit dem Abriss des Thüringer Hofes aufgerissen. Der Raum "zerfließt" jetzt ungeformt in Richtung Rauda. Erlebbar wird so zwar die Tallage, nicht aber - aufgrund der Versiegelung/Verdichtung - der Auencharakter.

4. INFRASTRUKTURBESTAND

4.1 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist über den "Platz des 3. Oktober" erreichbar und damit an das örtliche sowie regional bedeutsame Verkehrsnetz angebunden. Unmittelbar vor dem Areal treffen die "Eisenberger Straße" und die "Tautenhainer Straße" spitzwinklig aufeinander. Die Mündung ist mit zwei Ampeln geregelt. Ein Linksabbiegen von der "Eisenberger" in die "Tautenhainer

Straße" ist derzeit nicht gestattet, hierzu wäre eine dritte Ampel und ggf. eine Aufweitung der Mündungsbildung mit Veränderung der Gradienten erforderlich.

Eine innere Erschließung besteht nicht, die fußläufige Verbindung über den schmalen Fußgängersteig zum Teichdamm ist zu erhalten. Derzeit wird der Platz zum Abstellen von Reisebussen genutzt, deren Fahrgäste hier von Kremserwagen abgeholt werden oder direkt ins Mühlthal wandern. Seitdem der Thüringer Hof abgerissen und die Fläche eingeebnet wurde, werden Privatfahrzeuge insbesondere abends und nachts abgestellt.

An den öffentlichen Personenverkehr ist der Ort angebunden. Die Haltestelle befindet sich in der Klosterlausnitzer Straße in ca. 120 m Entfernung. Buslinien verkehren in Richtung Hermsdorf, Eisenberg und in Richtung Gera.

4.2 Wasserversorgung/Abwasser

Das Planungsgebiet kann über die Trinkwasserleitung DN 100 GGG in der "Eisenberger Straße" / "Platz des 3. Oktober" versorgt werden.

Die Löschwasserversorgung kann aus der Rauda sichergestellt werden. An der Brücke "Am Anger" befindet sich eine Staumöglichkeit.

Sämtliches im Gebiet anfallendes häusliches Schmutzwasser sowie schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser (Parkplätze) kann über zwei Anschlussmöglichkeiten in den in der "Eisenberger Straße" / "Platz des 3. Oktober" verlaufenden Mischwasserkanal DN 700/800 B eingeleitet und der modernen zentralen Kläranlage am Eingang zum Mühlthal zugeführt werden. Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser kann in die Rauda abgeleitet werden.

4.3 Energieversorgung / Nachrichtenwesen

Leitungen der Energieversorgung tangieren das Gebiet. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde der TEAG gestattet, einen Mast von der gegenüberliegenden Straßenseite ("Platz des 3. Oktober") ins Gebiet zu versetzen. Auch entlang der westlichen Gebietsgrenze besteht eine weitere Niederspannungs-Freileitung, deren Masten im Uferbereich stehen. Ursprünglich verlief im Bürgersteig und dann entlang der südlichen Rückfront des Thüringer Hofes ein Niederspannungs-Kabel, dessen genaue Lage der TEAG aber unbekannt ist.

Eine Erdgasversorgung des Gemeindezentrums ist von der vorhandenen Hauptleitung in der Straße "Platz des 3. Oktober" möglich.

Unterirdische Anlagen der Telekom liegen im Bürgersteig entlang der "Eisenberger Straße"/"Platz des 3. Oktober".

5. BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG – FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + Nr. 5 BauGB)

Die Art der Nutzung wird als Gemeinbedarfsfläche für ein Gemeindezentrum nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen, die sich üblicherweise in ein solches Zentrum einordnen lassen. Im Bebauungsplan wurden insbesondere das Bürgermeistersprechzimmer, Vereinsräume und Gemeindebibliothek festgesetzt. Ausnahmsweise soll es möglich sein, eine Arztpraxis einzuordnen. Die Gemeinbedarfsfläche ist somit in ihrer Größe genau bestimmt und für Flächenerwerb oder ggf. Entschädigung genau definiert.

Das höchstzulässige **Maß** der baulichen Nutzung BauNVO wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die BauNVO gibt in § 17 Abs. 1 Bau für Gemeinbedarfsflächen kein höchstzulässiges Maß der Nutzung vor. Im Dorfgebiet wären 0,6 zulässig. Da es sich aber um das Gemeindezentrum handelt, dessen Grundstück optimal ausgenutzt werden soll und weil sich im Gesamtareal noch Grünflächen sowie nur teilversiegelte Stellplätze befinden, wird unter Verweis

auf § 17 Abs. 1 Nr. 2 der Wert von 0,8 bestimmt. Die mit einem Gemeindezentrum überbaubare Fläche macht nur einen Teil des Gesamtareals aus. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben, nachteilige Wirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird mit II (zwei) festgesetzt, damit sich das Gemeindezentrum in der Höhenentwicklung in die vorhandene dörfliche Bebauung einfügt. Die Traufhöhe von 6,0 m ermöglicht es, in der Fassadenansicht zwei volle Geschosse auszubilden. Es wird aber auch möglich, den Keller aus dem Gelände herauszuheben (bis < 1,40 m) und das zweite Vollgeschoss in den (ausgebauten) Dachraum zu integrieren. Mit einer Firsthöhe von 12 m kann ein Satteldach ausgebildet werden. Der Bestimmung des Maßes der Nutzung lag ein Vorentwurf zum Gemeindezentrum zugrunde.

5.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Baufenster wurde relativ großzügig bemessen, um die spätere Einordnung von weiteren Funktionen in das Gebäude nicht zu behindern. So erfordert eine Kegelbahn z.B. eine Länge von mindestens 30 m. Soll aber noch ein Vorraum von ca. 6 m Länge gebaut werden, so müsste das Baufeld noch weiter ausgedehnt werden. Von der Böschungsoberkante der Rauda wird gem. ThürWG ein Abstand von 5 m gewahrt.

5.3 Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.3.1 Verkehrsflächen

Eine gesonderte innere Erschließung mit Straßen ist nicht erforderlich. Für die Einmündung der "Eisenberger" in die "Tautenhainer Straße" wird jedoch zum Zwecke der Aufweitung des Mündungsbereichs mit einer Linksabbiegespur ein ca. 3 m breiter Streifen Verkehrsfläche vorgesehen. Der Straßenbaulastträger (LRA SHK in Eisenberg) hat mit Schr. vom 29.05.2002 bekundet, mittelfristig die Einmündung auszubauen. Eine vorläufige, vom Gemeinderat am 26.05.03 gebilligte Knotenplanung sieht vor, die Ampelregelung zu belassen wie sie ist. Mittels der festgesetzten Verbreiterung der Verkehrsfläche kann eine Linksabbiegespur eingeordnet werden.

5.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

Mit einer Zufahrt vom "Platz des 3. Oktober" sind acht öffentliche Stellplätze zwischen Gemeindezentrum und Straße ausgewiesen. Zusätzlich steht eine Fläche für Tagestouristik-Busse von Reisunternehmen zur Verfügung. Über diese oder eine zweite Zufahrt ist auch der zweite öffentliche Parkplatz erreichbar. Hier sollen vor allem die Erholungssuchenden parken. Auf diesem Platz steht auch der Maibaum. Um ihn – einmal im Jahr - aufzustellen, bedarf es eines ausreichenden Freiraumes und des direkten Anschlusses an die öffentliche Verkehrsfläche. Der Standort des Maibaumes soll trotz der Gefährdung des an der "Eisenberger Straße" stehenden Hauses nicht verändert werden.

5.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB)

Das Gebiet ist mit allen Medien ausreichend erschlossen.

5.5 Grünordnung

5.5.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen Gemeindezentrum und Parkplatz (Maibaum) wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festwiese unterstreicht den Charakter des Dorfzentrums und des Festplatzes. Eine Befestigung von 30 % soll möglich sein, falls die funktionelle Ordnung des Festplatzes die Aufstellfläche für ein großes Festzelt (Tanzboden) erfordert oder falls - die noch nicht bekannte Gestaltung des Verkehrsknotens – nur eine Zufahrt gestattet und eine Überfahrt zum Parkplatz (Maibaum) nötig wird.

Im Norden des Geltungsbereichs liegt eine private Grünfläche (Erholungsgarten), die zurzeit Bestandteil des Flurstücks ist, aber nicht herausgemessen wurde. Der Bebauungsplan bildet hier die Grundlage einer Trennvermessung.

5.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Am Rande der Festwiese zur Rauda hin werden drei mittelkronige Bäume festgesetzt. Diese ersetzen die abgängige Erle. Zusätzlich werden uferseitig auf der Gemeinbedarfsfläche fünf Erlen festgesetzt.

5.5.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern, etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Schwarzerlen an der Rauda sind zum Zwecke der Uferbefestigung und –gestaltung zu erhalten.

5.6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen sollen einen Rahmen setzen, der ortsunübliche, deutlich störende Gestaltmerkmale vermeidet. Typisch für das Ortsbild - und daher aus städtebaulichen Gründen festsetzbar - sind Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer sowie die Ziegeldeckung bzw. die in Form und Farbe ähnliche Betonsteindeckung. Metall- oder Pappdächer werden damit ausgeschlossen. Typischerweise kommen im Ortsbild Dächer mit ca. 45 Grad Dachneigung vor, weswegen dieses Maß mindestens 38 Grad betragen soll.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtlich übernommen wird der Bachlauf der Rauda einschließlich der Böschungen als Wasserfläche.

6. STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 – 10 BauGB)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Gleichzeitig ist das Dorfzentrum zur Befriedigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Einwohner und Feriengäste sehr wichtig.

In städtebaulicher Hinsicht ist bedeutsam, dass das erschlossene und beräumte Grundstück als Bauland für ein Dorfzentrum nutzbar wird. Das neue Dorfzentrum stärkt die Funktion der Gemeinde als Wohn- und Erholungsstandort.

In wirtschaftlicher Sicht ist die Konzentration der gemeindlichen Nutzungen an einem Standort positiv zu werten, da auf diese Weise der Unterhaltungsaufwand und die Betriebskosten reduziert werden können.

Tabelle 1: Flächenbilanz

		Fläche (ha)	Anteil (%)	
1.	Gemeinbedarfsfläche - davon überbaubar	0,07 ha	0,115	28,5
2.1	Straßenverkehrsfläche		0,020	4,4
2.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Parkplatz 1"		0,050	11,0
2.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Park-/Festplatz 2"		0,085	18,7
3.1	Öffentliches Grün – Zweckbestimmung: Festwiese		0,080	14,3
3.2	Öffentliches Grün - ohne Zweckbestimmung /Verkehrsnebenanlagen		0,035	7,7
3.3	Privates Grün		0,020	4,4
4	Wasserfläche/Bachlauf		0,050	11,0
5	Summe		0,455	100 %

7. UMWELTBERICHT (§ 2 a BauGB)

Keines der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben überschreitet die Schwell- bzw. Leistungswerte nach UVPg. Auch im Einzelfall sind keine so erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen. Die Auswirkungen auf die Umwelt gem. § 1a BauGB sind in die Abwägung einzustellen.

7.1 Bestandserfassung

7.1.1 Naturraum und Morphologie

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraumeinheit der Saale-Sandsteinplatte, auf einem Hochplateau zwischen Saale und Elster (Nr. 2.6 TLU). Sie wird als "hochgradig bewaldete zertalte Sandstein-Hochfläche" charakterisiert. Der Waldanteil liegt bei 70 Flächenprozent. Zwischen Eisenberg und Hermsdorf ist eine ausgedehnte Verebnung der Sandsteinhochfläche bezeichnend, in die sich die Rauda eingeschnitten hat.

Morphologie: Das Areal erstreckt sich nahezu eben auf einer Höhe von 290,0 m ü. HN. Mit den Aufschüttungen aus dem Abriss des "Thüringer Hofs" wurde ein leichtes Gefälle von 1 m in nördlicher Richtung geschaffen.

7.1.2 Geologische Verhältnisse

Der Standort liegt geologisch im Verbreitungsgebiet des Mittleren Buntsandsteins. "Der Festgesteinsuntergrund wird von einer Wechselfolge aus rotbraunen bis gelblichgrauen Tonsteinen und Sandsteinen gebildet. Es handelt sich die Obere Wechsellagerung der Bernburg-Folge des Unteren Buntsandsteins. Oberflächennah sind die Festgesteine im Allgemeinen zu einem sandig-schluffigen Lockergestein verwittert. Durch die Nähe der Rauda werden die Festgesteine von holozänen Auensedimenten, bestehend aus sandigen, an der Basis z.T. kiesigen Auelehmen, überdeckt. Die Gründung des Gebäudes sollte in den gering- bis unverwitterten Festgesteinen erfolgen. Diese weisen in der Regel eine gute Tragfähigkeit und ausreichende Setzungsstabilität auf." (Stellungnahme der TLUG v. 08.11.2002). Es bestehen keine Rohstoffsicherungsinteressen im Planungsgebiet. Bergbauliche Belange werden nicht berührt.

Mit geodynamischen Beeinträchtigungen der Oberflächenstandsicherheit ist ausnahmsweise zu rechnen. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 2 (Thür. StaatsAnz. Nr. 39/1995, S 1579). Ingenieurgeologische Probleme sind aufgrund der Tallage, Bachschotter, moorähnlichen Inseln und Aufschüttungen nicht auszuschließen. Ein Baugrundgutachten ist dringend empfehlenswert.

7.1.3 Böden

Die **Böden** in der Tallage wären normalerweise alluviale, sandige Lehmböden. Da das Areal aber bereits bebaut war, ist von einer starken anthropogen Überformung auszugehen. In der südlichen Hälfte wurde eine mindestens 1 m starke Schicht aus zerkleinertem Bau-/Ziegelschutt aufgebracht. Aufschluss kann jedoch erst ein Baugrundgutachten geben.

Erosionsgefährdung: Aufgrund der geringen Exposition des Standorts und der befestigten Oberfläche ist nicht mit Winderosion zu rechnen. Ebenso wenig ist das Gebiet von Wassererosion gefährdet.

Der Verdacht auf **Altlasten** oder altlastenverdächtige Flächen drängt sich nicht auf. Allenfalls ist zu berücksichtigen, dass die Aufschüttungen im südlichen Teil des Areals mit Gebäuderesten aus Ziegeln, Beton, Glas und Holz verunreinigt sein können. Von ihnen geht aber keine nachhaltig schädliche Wirkung aus.

7.1.4 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist weitgehend unbebaut und wird als Festplatz und Parkplatz genutzt. Westlich begrenzt der Bachlauf der Rauda mit begrünten Uferzonen das Areal.

7.1.5 Wasserhaushalt und Gewässer

Das Jahresmittel der Abflusshöhe im Naturraum liegt bei 150 mm, die mittlere Abflussspende beträgt bis 4,8 l/s.km². (TLU, Wiss. Beiträge). Als oberflächennahes **Grundwasser** wird der sich einstellende Pegel mit der Rauda zu berücksichtigen sein. Außerdem darf zum "Platz des 3. Oktober" hin oberflächennahes, witterungsabhängiges Schichtenwasser vermutet werden. Genauen Aufschluss kann aber nur ein Baugrundgutachten geben.

Oberflächen-/Fließgewässer: Die Rauda gehört als Fließgewässer II. Ordnung zum Einzugsgebiet der Weißen Elster. Sie hat, von Hermsdorf kommend, einen weiten agrarwirtschaftlich genutzten Einzugsbereich und neigt bei anhaltendem Starkregen zur Überflutung, wovon das neue Gemeindezentrum betroffen sein könnte.

Das Planungsgebiet liegt im **Wasserschutzgebiet (WSG)** in der **Schutzzone III** mehrerer Fassungsanlagen im Mühlital. Die Abgrenzung der WSG und der SZ wurde durch den Kreistag Eisenberg am 24.09.1975 mit Beschluss-Nr. 43-8/75 bestätigt. Die nach bisherigem Recht festgesetzten Trinkwasserschutzzone gelten gem. § 130 Abs. 2 Thüringer Wassergesetz als Wasserschutzgebiet i.S.d. Thüringer Wassergesetzes. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43 850. Regionalplanerisch relevante Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete finden sich nicht.

7.1.6 Klima/Luft

Weissenborn (ehem. Station Bad Klosterlausnitz) liegt im **Klimabezirk** des Mitteldeutschen Berg- und Hügelland-Klimas des Mittelgebirgsvorlandes. Der Naturraum der Saale-Sandsteinplatte ist etwas kühler und niederschlagsreicher als die westlich und östlich gelegenen Täler der Saale und der Weißen Elster.

Das Klima ist mit einem Jahresmittel des Niederschlags von ca. 650 mm eher feucht und mit einer Jahresmitteltemperatur von 7,7 bis 8,0 °C eher mäßig warm. Die vorherrschenden Westwinde führen zu einer insgesamt guten Durchlüftung des Gebietes, wobei das Areal durch Tallage und umgebende Bebauung gegen direkte Anströmung und Verwirbelung geschützt ist. Die Nebel- und Inversionsgefährdung ist aufgrund der Tallage leicht erhöht.

Die **lokalklimatischen Gegebenheiten** bedingen keine Einschränkungen der baulich-technischen Nutzbarkeit des Standortes.

Die **lufthygienische Situation** wird durch Abgase oder Gerüche nicht wesentlich beeinträchtigt. Von den vergleichsweise wenig befahrenen Kreis- bzw. Ortsstraßen gehen nur unbedeutende Emissionen an Staub und Autoabgasen aus.

7.1.7 Schall und Erschütterungen

Geringfügig wird die Planungsfläche durch Schallemissionen der angrenzenden Verkehrsfläche berührt. Beeinträchtigungen durch anthropogene Erschütterungen sind nicht bekannt.

7.1.8 Pflanzen- und Tierwelt

Die **potentielle natürliche Vegetation** ist diejenige, die sich im Gebiet ohne menschlichen Einfluss ausgebildet hätte. Sie würde am Standort von kollinem Birken-Stieleichen-Wald mit

Kiefer (Scamoni) geprägt sein. Eine Analyse der realen Vegetation ergab im Böschungsbereich der Rauda

- eine regelmäßig gemähte krautarme Wiese
- eine lückige Ligusterhecke
- drei Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), von denen eine abgängig ist
- vereinzelt Ruderalvegetation

Systematische **faunistische Erhebungen** liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Für die Planung relevante Ergebnisse wären auch nicht zu erwarten.

7.1.9 Schutzgebiete und Biotope

Die Naturraumeinheit ist arm an Schutzgebieten. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 12 – 17 ThürNatG) oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete gem. Richtlinie 92/43/EWG berühren das Planungsgebiet nicht. Schutzgebiete nach § 19a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Der Bachlauf mit seinem Böschungsbereich kann als besonders geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG eingestuft werden. Geschützte und gefährdete Arten im Gebiet sind nicht bekannt.

7.1.10 Landschafts-/Ortsbild

Da der Standort im Tal liegt hat er seine Bebauung auf das Landschaftsbild und das Weichbild des Ortes kaum einen Einfluss. Wichtiger ist es, dem Ortsbild wieder einen Schwerpunkt zu verleihen. Die Umgebung wird von zweigeschossigen Gebäuden mit Gaupen und Zwerchgiebeln geprägt. Die Häuser tragen eine rote Ziegeldeckung, meist finden sich Lochfassaden.

7.1.11 Sachwerte und Kulturgüter

Besonders schützenswerte Sachgüter oder unter Schutz stehende Kulturdenkmale sind am Standort oder in seiner Umgebung nicht bekannt. Straßenraumprägend und das Ortszentrum markierend war der ehemalige "Thüringer Hof" mit Gaststätte, Saal und Übernachtungsmöglichkeit. Dem Bebauungsplan stehen aus Sicht des Denkmalschutzes oder des archäologischen Denkmalschutzes keine Bedenken entgegen.

7.2 Bewertung

Würde das Gebiet nicht neu bebaut und insbesondere hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse nicht neu geordnet, so würde der Platz – bis auf die Flächen die als Parkplatz genutzt werden - allmählich von Ruderalvegetation überzogen werden. Über sehr lange Zeit würde sich eine Auenvvegetation einstellen. Zwischenzeitlich bedeutete dies eine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

7.3 Planungsziele

Da der Bebauungsplan innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes liegt, kann er nur in begrenztem Maße Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verfolgen:

- Reduzierung der unvermeidbaren Beeinträchtigung der Naturgüter und des Landschaftsbildes,
- geringst mögliche Versiegelung des Bodens
- nur ausnahmsweise Aufschüttungen und Geländeregulierungen bei Straßen-/Hausbau
- Verringerung der Belastung von Oberflächengewässern (Kanalisation und Klärung)
- geringst mögliche Einschränkung der Versickerungsleistungen
- Schutz der angrenzenden Vegetationsbestände (Abstandsregelung, Immissionsschutz, Pufferzonen) auch während der Bauphase
- Begrünung unbebauter Flächen und deren Pflege
- Aufwertung der Ortsmitte
- Wahl heimischer, standortgerechter Pflanzenarten.

7.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Prüfung, ob sich der **Eingriff** in Gänze **vermeiden** ließe, fiel negativ aus, da bereits fast das gesamte Areal bebaut war/ist oder genutzt wird und außerdem die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Insofern wären im Folgenden die Auswirkungen und Konflikte im Einzelnen zu betrachten gewesen, um Hinweise zu ihrer **Verringerung** sowie zum **Ausgleich** zu geben. Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ist aber ein Ausgleich "...nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren...". Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das Areal als § 34-Gebiet einzustufen ist und am Park- und Festplatz keine Veränderungen vorgenommen werden (Abb. 1).

Klima und Luft dürften mit einer weiteren Begrünung im Gebiet leicht positiv beeinflusst werden. Über dem Park- und Festplatz allerdings wird sich die Luft bei Sonneneinstrahlung aufheizen. Mikroklimatische Auswirkungen, wie die Senkung der relativen Luftfeuchte sowie die Erhöhung der Oberflächentemperaturen hat vor allem die Oberflächenversiegelung (im Extremfall bis zu GRZ 0,8 möglich) zur Folge.

Geringe Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung sind durch **Lärm** infolge des etwas verstärkten An- und Abfahrten zum Gemeindezentrum zu erwarten. Gleiches gilt für den Parkierungsverkehr auf den öffentlich genutzten Parkflächen. Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes zum Vorentwurf vom 11.11.02 errechnet eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Werte an dem Wohngebäude, welches dem Parkplatz am künftigen Gemeindehaus unmittelbar gegenüberliegt. Bei der Berechnung wurde von 24 regelmäßig genutzten Stellplätzen ausgegangen. Da aber künftig nur acht Stellplätze für PKW und der Rest für Reisbusse und drei Pferdefuhrwerke (Kremser) ausgewiesen werden sollen, wird die Belastung geringer liegen.

Aus Gründen des **Wasserschutzes** sollten für die Verkehrs- und Stellflächen Baumaterialien verwendet werden, die keine auslaugbaren oder auswaschbaren Stoffe enthalten. Die temporäre Niederschlagsrückhaltung mittels rauher oder teils begrünter Oberflächen und die Versickerung sollten mit entsprechender Materialwahl begünstigt werden.

Die nachhaltigste Wirkung auf den Naturhaushalt löst die **Oberflächenversiegelung** aus, da sie sowohl die Speicherkapazität des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert. Formal ist hierbei nach bereits jetzt, d.h. ohne Bebauungsplan, zulässigen Änderungen und nach Neuversiegelungen, die erst aufgrund des Bebauungsplanes möglich werden, zu unterscheiden. Wird der Bebauungsplan umgesetzt, so wird die Versiegelung und Oberflächenverdichtung danach geringer sein als der jetzige Zustand.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte **Oberflächenwasser** kann direkt in die Rauda geleitet werden. Schmutzwässer werden dem Ortskanal und der zentralen Kläranlage zugeführt.

Die **Begrünung** wird mittels Bäumen auf der Festwiese am Raudafer geringfügig ergänzt. Die im Vorentwurf vorgesehene Baumreihe zur Straße muss entfallen, weil die TEAG während der Planaufstellung einen Freileitungsmast so versetzt hat, dass die Freileitung jetzt über der ursprünglich geplanten Baumreihe verläuft. Ein Unterpflanzen ist nur mit Sträuchern, Stauden oder Rasen möglich. Das **Ortsbild** wird mit der Bebauung und Ordnung der Flächen aufgewertet.

Eine Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs ist nicht erforderlich, da "... die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren...". Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Ein dennoch durchgeführter Vergleich zeigt eine geringfügige Verbesserung der Situation.

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz				
A	Überplanter Biotoptyp	Gesamt (ha)	Verrechnungsmittelwert	Teilprodukt
	Baugebietsfläche (Gebäude, Beton, Ziegel, Bitumen)	0,328	0	0
	Unveränderter Bestand: Bach inkl. Böschung	0,050	0	0
	Unveränderter Bestand: Erholungsgarten, Rasen	0,077	0	0
	Summe überplanter Biotope	0,455	0	0
B	Zielbiototyp			
1	Gemeinbedarfsfläche	0,115	0	0
2.1	Straßenverkehrsfläche	0,020	0	0
2.2/3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,135	0	0
3.1	Öffentliches Grün: Festwiese	0,080	0,2	0,016
3.2	Öffentliches Grün: Verkehrsnebenanlagen	0,035	0	0
4.1	Unveränderter Bestand: Bach Böschung	0,050	0	0
4.2	Unveränderter Bestand: Erholungsgarten	0,020	0	0
	Summe Zielbiototyp	0,455		0,016

8. UMSETZUNG DER PLANUNG

8.1 Bodenordnung

Ein Großteil der Grundstücksflächen befindet sich in Besitz des Bundesvermögensamtes. Die Gemeinde beabsichtigt, das Flurstück 132/1 zu erwerben. Das Flurstück 132/2 gehörte ursprünglich der Deutschen Post. Das darauf befindliche Gebäude genießt auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes Bestandsschutz, d.h. es darf zunächst wie bisher genutzt werden. Künftig soll es aber in das Ensemble des Dorfzentrums einbezogen werden. Nach einem möglichen Gebäudeabriss kommt daher eine Wiederbebauung nicht in Frage. daher beabsichtigt die Gemeinde, das Flurstück ebenfalls zu erwerben.

8.2 Kosten

Neben den Planungskosten hat die Gemeinde den Grunderwerb zu tätigen und Erschließungsbeiträge zu zahlen. Kostenverhandlungen mit dem Bundesvermögensamt bzgl. des Flurstücks 132/1 (ehem. Thüringer Hof) sind geführt worden. Ausdrücklich wird auf die Entschädigung für den Planungsschaden verwiesen, die für das ca. 260 m² Grundstück (132/2) mit dem ehemaligen Postgebäude zu leisten sein könnte, welches mit einem Parkplatz überplant wird und nicht mehr als Bauland nutzbar ist. Überschlägig wird hier ein Summe von 5 bis 15 T€ zzgl. der Gebäudekosten erwartet. Gesonderte Kosten für die innere Erschließung fallen nicht an. Die Kosten für den Bau des Gemeindezentrums (einschließlich Hausanschlüssen) selbst, sind im Bebauungsplan unmittelbar nicht zu kalkulieren. Sie hängen außerdem von der tatsächlich geplanten Größenordnung und dem Raumplan ab.

Weißenborn, d. 20.10.2003

Bürgermeister