

**Gemeinde Weißenborn
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Am Birkenwald“
- 2. Änderung -**



Begründung in der Fassung der Beschlussfassung vom 22.06.2015

1. Anlass der Planänderung

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 16.06.2003 (siehe Anlage 1) ist weitestgehend umgesetzt.

Lediglich auf dem Grundstück 217/11, das im bisher rechtskräftigen Plan als:

- „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Ausübung der Sportunterrichtes der Grundschule Weißenborn mit 2 Laufbahnen (50m lang), mit Sandgrube und einer Fläche zur Erwärmung“
- „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit textlichen Festsetzungen zur Fläche „G2“ und
- gemischte Verkehrsfläche (Zufahrt zum Grundstück 218/109)

festgesetzt ist, wurde diese geplante Nutzung noch nicht realisiert.

Zwischenzeitlich wurde die Grundschule Weißenborn aus der Trägerschaft des Landratsamtes entlassen und wird von der Gemeinde weiter betrieben.

Die Gemeinde beabsichtigt allerdings nicht, neue Schulsportanlagen zu errichten.

Die planungsrechtliche Sicherung des Grundstückes 217/11 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Ausübung der Sportunterrichtes der Grundschule Weißenborn mit zwei Laufbahnen (50m lang), mit Sandgrube und einer Fläche zur Erwärmung“ ist deshalb nicht mehr erforderlich.

Gegenwärtig wird dieses voll erschlossene Grundstück zum „wildem“ Parken und als Lagerfläche genutzt.

2. Ziel der Planänderung

Die gegenwärtige Nutzung des Grundstückes entspricht nicht den bisherigen Satzungszielen. Das hier vorkommende „wilde“ Parken stellt einen funktionellen und gestalterischen Missstand dar, der behoben und städtebaulich geordnet werden soll.

Aufgrund seiner Lage am Rande des Eigenheimgebietes „Am Birkenwald“, seiner Größe, seines Flächenzuschnittes und der vorhandenen Verkehrs- und Medienschließung eignet sich das Grundstück 217/11 analog den benachbarten Grundstücken im Eigenheimgebiet ebenfalls für eine Wohnnutzung. Entsprechende Nachfragen von potentiellen Bauherren gab es bereits, die jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht positiv beschieden werden konnten.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert und das Grundstück zukünftig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Gleichzeitig sind in diesem Zusammenhang die im Geltungsbereich der 2. Änderung bisher festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen neu zu ordnen und dahingehend zu optimieren, dass ein durchgehender Grünzug um das ganze Eigenheimgebiet entsteht und dieses von der benachbarten Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches abgrenzt.

Die Bebauung selbst, als auch die überbaubare Fläche sollen sich an den benachbarten Grundstücken im Baugebiet orientieren.

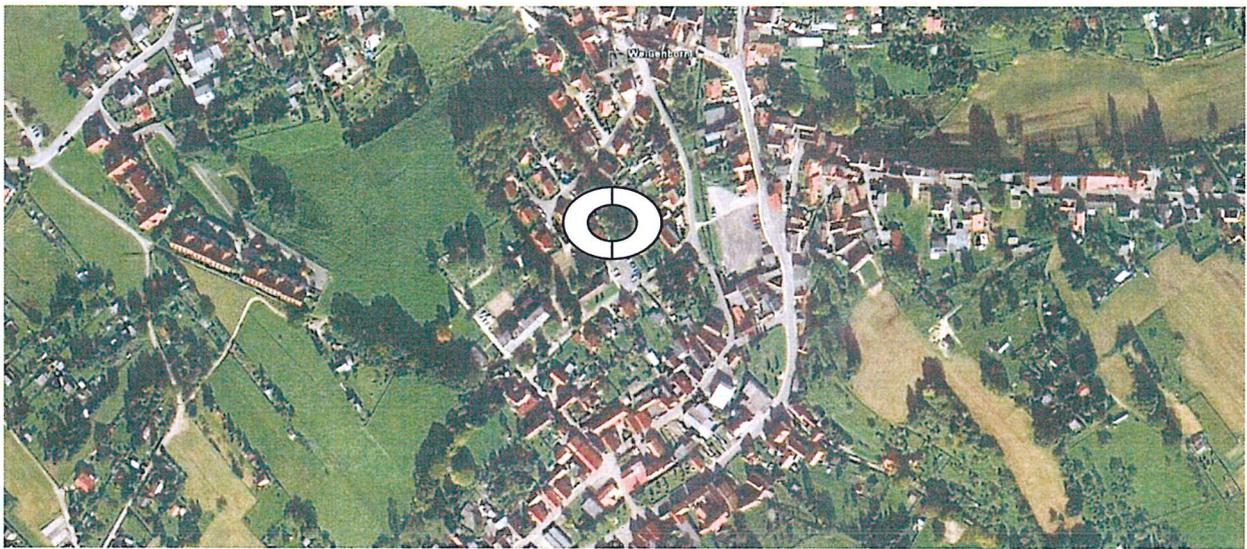
3. Vorhabensträger

Vorhabensträger war für den bisher realisierten Abschnitt die Firma Elle Projekt GmbH, 07558 Töppeln, Mühlisdorf Nr. 4.

Diese Firma existiert nicht mehr, so dass für die 2. Planänderung die Grundstückseigentümerin der betroffenen Fläche, der Firma QTA Verwaltungs GmbH, 07586 Kraftsdorf, Mühlisdorfer Rittergut als Vorhabensträger auftritt.

4. Geltungsbereich der Planänderung

Die Änderung umfasst das Grundstück Flurstück 217/11 der Flur 1, Gemarkung Weißenborn, mit einer Größe von 897 m². (siehe auch Anlage 1)



5. Inhalt der Planänderung, anzuwendendes Bauleitplanverfahren, Beachtung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan

5.1 Inhalt der Planänderung

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf entfällt ersatzlos, stattdessen wird eine Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf diesem Baugebiet erfolgen im Wesentlichen in Anlehnung an die Festsetzungen für die Wohnbebauung in den angrenzenden Grundstücken.

Die bisher festgesetzte Grünfläche mit der Pflanzbindung G2 wird an den Rand des Grundstückes, der gleichzeitig Rand des gesamten Baugebietes ist, verschoben.

Zur Klarstellung und Herstellung der Rechtseindeutigkeit werden die den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffenden, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen überarbeitet.

5.2 Anzuwendendes Bauleitplanverfahren

Aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung für die betroffene Fläche ist die Erarbeitung einer Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Belange für das betroffene Grundstück abschließend zu klären.

Die Gemeinde Weißenborn hat für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Planverfahrens beschlossen.

Bei dem Geltungsbereich der Planänderung handelt es sich faktisch um eine brachliegende Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten, von Wohnbebauung geprägten Ortsteiles.

Es ist eine Fläche mit einem direkten Bauungszusammenhang zu der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wohnbebauung, die nutzbar gemacht und nachverdichtet werden soll, weshalb für die geplante Änderung das **Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** das zulässige und geeignete Planungsinstrument ist.

Die beabsichtigte Bebauung wird sich in den Charakter des bereits vorhandenen und seit Jahren gewachsenen Wohngebietes in der näheren Umgebung ohne weiteres einfügen.

Zur Sicherung der Kostenübernahme durch den Vorhabensträger (Planung, Erschließung des Grundstückes, Herstellung der Grünausgleichsfläche, Bebauung) wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der EH Verwaltungsgesellschaft mbH, der QTA Verwaltungs GmbH und der Gemeinde Weißenborn geschlossen, damit die Umsetzung gesichert ist und auf die Gemeinde aus der Erstellung und der Realisierung der 2. Planänderung keine Kosten zukommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, dessen Voraussetzungen gegeben sind, da:

- damit eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, (*selbst die Grundfläche des gesamten Plangebietes „Am Birkenwald“ liegt unter dieser Grenze*)
- durch die Planung keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen und
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes) zu erwarten sind.

Ende 2013 / Anfang 2014 erfolgte auf der Grundlage des Entwurfes in der Fassung vom 17.12.2012, ergänzt im August 2013, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange, in der über die mit der Planänderung beabsichtigten Planungsziele und die zu ändernden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen informiert wurde.

Aus dieser Beteiligung kamen wesentliche Hinweise zum Entwicklungsgebot- und zum Planverfahren, zu den festgesetzten Grünflächen, zu den Festsetzungen bezüglich der Geschosigkeit und der Einordnung, Größe und Gestaltung der Garagen.

Diese Hinweise werden in der Planfassung weitestgehend berücksichtigt.

5.3 Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Die beabsichtigte Planänderung ist nicht aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Tautenhain und Weißenborn aus dem Jahr 1991 entwickelt. Dieser setzt in den maßgeblichen und angrenzenden Bereichen eine Flächendarstellung für die Landwirtschaft zusammen mit dem Planzeichen „Sportplätze und sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ ohne Flächendarstellung fest.

Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplanes.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Davon ist bei der vorliegenden Planänderung zweifelsfrei auszugehen, da:

- der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Teil des Wohngebietes „Am Birkenwald“ ist, innerhalb der Siedlung zwischen vorhandenen Eigenheimgrundstücken liegt und analog diesen entwickelt und bebaut werden soll
- die Gemeinde als nunmehrige Trägerin der benachbarten Schule sich mit dem Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung festgelegt hat, dass an dieser Stelle kein weiterer Bedarf an Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Ausübung der Sportunterrichtes der Grundschule Weißenborn mit 2 Laufbahnen (50 m lang), mit Sandgrube und einer Fläche zur Erwärmung“ besteht
- bereits im Ursprungsplan einschließlich seiner 1. Änderung abweichend von diesem Flächennutzungsplan eine Wohnbebauung festgesetzt, genehmigt, rechtskräftig und inzwischen – bis auf das letzte Grundstück, welches jetzt Inhalt dieser 2. Änderung ist - realisiert wurde

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Birkenwald“ wird der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich dieser 2. Änderung im Wege der Berichtigung unter Ziffer 10. der Begründung angepasst. (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Nach derzeitiger Rechtslage erscheint eine Berichtigung über den Geltungsbereich der 2. Änderung hinaus für das gesamte, inzwischen vorhandene Baugebiet „Am Birkenwald“ nicht möglich.

Da auch in anderen Bereichen der Gemeinde der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991 nur noch eingeschränkt als Entwicklungsgrundlage heran gezogen werden kann sowie die Nachbargemeinde Tautenhain im Jahr 2011 einen neuen eigenen Flächennutzungsplan aufgestellt hat und damit die Bindungswirkung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes von den Genehmigungsbehörden nicht mehr als relevant angesehen wird, wurde seitens der Genehmigungsbehörden empfohlen, den Flächennutzungsplan für die Gemeinde Weißenborn zu ändern oder gänzlich aufzuheben und neu aufzustellen.

Im Zusammenhang mit einer solchen, einen entsprechenden Beschluss der Gemeinde Weißenborn voraussetzenden Änderung / Neuauflistung wird die Gemeinde die Flächendarstellung des Wohngebietes „Am Birkenwald“ entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen übernehmen.

6. Zeichnerische und textliche Festsetzungen für die Fläche im Geltungsbereich der 2. Änderung

Im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist man gemäß § 12 Abs.3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht zwingend an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB gebunden. Deshalb gibt es in der bisherigen Planfassung sowohl Festsetzungen, die auf dieser Rechtsgrundlage beruhen, als auch vorhabenseigene Festsetzungen ohne Rechtsgrundlage im § 9 BauGB. Diese unterschiedlichen Festsetzungsmöglichkeiten finden auch im Geltungsbereich der 2. Änderung Anwendung. In den folgenden Erläuterungen wird für zeichnerische Festsetzungen das Kürzel (Z) und für textliche Festsetzungen das Kürzel (T mit der jeweiligen Festsetzungsnummer) verwendet.

6.1 Art und Maß der baul. Nutzung in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr. 6 BauGB

Bei der Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird – bis auf die Festsetzung zur Grundflächenzahl - auf die Festsetzungen für die benachbarten Grundstücke zurückgegriffen, um dem Einfügungsgebot zu entsprechen und ein einheitliches Erscheinungsbild im gesamten Eigenheimgebiet zu erhalten.

Bisher war in allen Baugebieten eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Das im Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzte Baugebiet (WA) hat nur eine Fläche von 530 m², was knapp 60 % des Gesamtgrundstückes ausmacht. Die verbleibenden Flächen im Grundstück (=Geltungsbereich) sind als private Grünfläche und private Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei einer GRZ von 0,3 könnten regelmäßig nur 159 m² dieser Fläche überbaut werden. Bei durchschnittlichen Eigenheimgrundstücken werden bereits für das Hauptgebäude mind. 100 m², für Garagen ca. 35 m², für eine Terrasse ca. 35 m² und für Zuwegungen / Zufahrten weitere ca. 50 m² überbaut oder versiegelt. Damit würde die, bei einer GRZ von 0,3 zur Verfügung stehende, überbaubare Fläche deutlich überschritten werden und die Eigenheimbebauung nicht im nötigen Umfang realisierbar.

Im konkreten Fall wird unter Beachtung der oben genannten Durchschnittswerte ein realistischer Überbauungsgrad von ca. 40 % erreicht, also einer GRZ von 0,4 entsprechen, was gleichzeitig das Höchstmaß der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten darstellt. Diese GRZ von 0,4 wird auch in der Planzeichnung festgesetzt.

Trotz dieser höheren Grundflächenzahl im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken ist das Einfügungsgebot nicht verletzt, da diese Überschreitung durch den überdurchschnittlich hohen Anteil an privater Grünfläche im Grundstück (35%) ausgeglichen wird. Dieser hohe Grünflächenanteil ist bedingt durch die Lage des Grundstückes an einer Ecke des Gesamtbaugebietes und den damit verbundenen Festsetzungen zur Eingrünung entlang zweier Grundstücksseiten – im Vergleich zu einer einseitigen Eingrünung in den benachbarten Grundstücken.

<p>Unter diesem Aspekt sind für den Geltungsbereich der Änderung folgende zeichnerische (Z) und textliche (T) Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aus dem bisherigen Satzungsplan relevant:</p>	<p>Übernahme in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2.Änderung:</p>
<p><i>Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung</i></p>	
<p><i>(Z+T1) Auf dem Grundstück 217/11 sind Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig, die Räume für Freiberufler nach §13 BauNVO enthalten dürfen.</i></p>	<p><i>Zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung (WA), dem Festsetzungskasten im Baugebiet und durch textliche Festsetzung (T1_{neu})</i></p>

Unter diesem Aspekt sind für den Geltungsbe- reich der Änderung folgende zeichnerische (Z) und textliche (T) Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aus dem bisheri- gen Satzungsplan relevant:	Übernahme in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2.Änderung:
<i>Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung</i>	
(T3) <i>Das Maß soll einem allgemeinen Wohn- gebiet entsprechen.</i>	<i>Zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung (WA) und dem Festsetzungskasten im Baugebiet</i>
(Z) GRZ 0,3	neu: GRZ 0,4 <i>Darstellung in der Planzeichnung im Festset- zungskasten für das Baugebiet</i>
(Z) <i>max. Anzahl der Vollgeschosse: 1</i>	<i>Eine Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht mehr zulässig, da sich die Rechtsgrundlage, hier: Thüringer Bauordnung, geändert hat und den Begriff „Vollgeschoss“ nicht mehr enthält.</i>
<i>Festsetzungen zur Höhe und Breite der Hauptbaukörper</i>	
(Z+T4) <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> <i>Durch Festsetzung innerhalb des VE-Planes ist die Höhe der baulichen Anlagen eines definierten Bezugspunktes festgesetzt.</i> <u>Max. Traufhöhe:</u> <i>≤ 4,5m von RFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut</i> <u>Max. Höhe:</u> <i>RFB EG: ≤ 0,5m bis OK Gelände vorh.</i>	<i>Textliche Festsetzung (T1_{neu}) Dabei wird die Abkürzung RFB als „Rohfußbo- den“ ausgeschrieben, damit diese Festsetzung rechtseindeutig wird.</i>
(T4) <u>Gebäudebreite:</u> ≤ 15,0m	<i>Textliche Festsetzung (T1_{neu})</i>

Die Festsetzung der maximalen Gebäudebreite ist dabei keine Festsetzung in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB. Um dem Einfügungsgebot im fast vollständig bebauten Eigenheimgebiet gerecht zu werden, wurde auch diese planinterne Festsetzung, die nicht auf den Rechtsgrundlagen des § 9 Abs. 1 BauGB beruht, aus dem bisherigen Plan unverändert übernommen.

6.2 Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie die höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Bei der Festsetzung der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird ebenfalls auf die Festsetzungen für die benachbarten Grundstücke zurückgegriffen, um dem Einfügungsgebot zu entsprechen und ein einheitliches Erscheinungsbild im gesamten Eigenheimgebiet zu erhalten. Insbesondere die Baugrenzen, innerhalb derer bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, werden im gleichen Abstand zu den Außengrenzen des Flurstückes 217/11 wie bei den unmittelbar benachbarten Grundstücken gezeichnet. Dieser Abstand beträgt i.d.R. mindestens 3m.

Bei angrenzenden privaten Grün- und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die Teil des Flurstückes sind, wird die Baugrenze direkt an der Grenze des Baugebietes festgesetzt, da durch die zeichnerisch festgesetzte Breite dieser privaten Grün- und Verkehrsflächen der erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze ohnehin gewährleistet ist. Zum benachbarten Grundstück 217/12 wird die Baugrenze ebenfalls direkt an der Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung = Grenze des Baugebietes festgesetzt, da diese Baugrenze in der Gesamtplanung bei allen Grundstücken durchgängig, d.h. ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze, festgesetzt ist und somit die Möglichkeit besteht, in diesem Randbereich auch bauliche Anlagen errichten zu können, die bauordnungsrechtlich in Abstandsflächen zulässig sind.

Unter diesem Aspekt sind für den Geltungsbereich der Änderung folgende zeichnerische (Z) und textliche (T) Festsetzungen aus dem bisherigen Satzungsplan relevant:	Übernahme in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung:
<i>Festsetzungen zur Bauweise</i>	
(Z) Zulässig ist eine <u>Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohnungen</u>	Darstellung in der Planzeichnung im Festsetzungskasten für das Baugebiet
<i>Festsetzungen zur überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	
(Z) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Diese Baugrenzen werden in einem Abstand von: ⇒ mind. 3m zur gemischten Verkehrsfläche ⇒ 3m zur Grundstücksgrenze zum Flst. 218/10 ⇒ 4m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie ⇒ 8m zur südwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.	Zeichnerische Festsetzung durch Darstellung der Baugrenze, deren Abstand zur Grundstücksgrenze den Abständen in den benachbarten Grundstücken entspricht

6.3 Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Im Geltungsbereich der 2. Änderung werden keine Festsetzungen zu Flächen für Garagen und Stellplätzen getroffen.

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Überbauung der Grundstücke waren in den bisherigen Planfassungen Festsetzungen zur:

1. zulässigen Bauweise (freistehend oder angebaut)
2. Anzahl zulässiger Garagen je Grundstück
3. maximal zulässigen Größe dieser baulichen Anlagen
4. maximal zulässige Abstände zu den Verkehrsflächen

getroffen. Der Vollzug dieser Festsetzungen bei den bereits bebauten Grundstücken gestaltete sich jedoch sehr schwierig und erforderte ebenfalls mehrere Befreiungen.

Festsetzungen, die unter gestalterischen Gesichtspunkten getroffen wurden, erwiesen sich als entbehrlich.

Hinsichtlich der Überbauung der Grundstücke ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und die begrenzte Baufläche (WA) von 530 m² bereits eine eindeutige Regelung getroffen. Auch hier sind weitere Einschränkungen entbehrlich.

Aus den vorgenannten Gründen wird deshalb auf Festsetzungen zu Garagen vollständig verzichtet.

Unter diesem Aspekt sind für den Geltungsbereich der Änderung folgende zeichnerische (Z) und textliche (T) Festsetzungen aus dem bisherigen Satzungsplan relevant:	Übernahme in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung:
Festsetzungen zur Einordnung und Größe von Garagen und Stellplätze	
(T2)Zulässig ist/sind: ⇒ bei freistehenden Garagen: eine pro Grundstück; Größe max. 6,0 x 4,0m ⇒ vor der Garage ein maximaler Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche von 5m, mind. jedoch 3,0m ⇒ Carports und Garagen am Haus oder in Form von vom Wohndach abgeschlepptem Dach, Größe max. 6,0 x 4,0m ⇒ Carports an Garagen in einer Größe von 2,0 x 6,0m ⇒ alle anderen erforderlichen Stellplätze als offene Stellplätze max. 5m von der <u>öffentlichen</u> Straße entfernt ⇒ Garagen im Gebäude	Festsetzung entfällt ersatzlos

6.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die bereits im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt und hinsichtlich Lage und Größe unverändert in die 2. Änderung übernommen wurde.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine private Verkehrsfläche, auf der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Erschließung des nördlich angrenzenden Flurstückes 218/10 als Baulast gesichert sind. (Verpflichtungserklärung gemäß § 80 Abs. 1 Satz 1 ThürBO - Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde: 2004/0043)

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist bisher eine 258 m² große, private Grünfläche „G2“ zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Textlich ist für diese Fläche eine frei wachsende Hecke aus hoch wachsenden Sträuchern in Kombination mit klein- und mittelkronigen Laubbäumen festgesetzt.

Bei Ausweisung eines Baufeldes für den Bau eines Eigenheimes würde diese Fläche das Grundstück unzweckmäßig zerteilen. Die Bebauung wäre weit von der Erschließungsstraße weggerückt und müsste an die Grundstücksgrenze verschoben werden. Dies ist unwirtschaftlich und auch ökologisch ungünstig, da für die erforderlichen Erschließungsanlagen mehr Fläche in Anspruch genommen werden müsste und demzufolge mehr Boden versiegelt würde.

Im Rahmen der 2. Änderung wird deshalb die Fläche „G2“ innerhalb des Grundstückes verschoben und entlang der Grundstücksgrenze, die zugleich die Geltungsbereichsgrenze des gesamten Planungsgebietes darstellt, festgesetzt.

Diese lagemäßige Festsetzung der Fläche erfolgt dabei in Anlehnung an gleichartige Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen bei den beiden angrenzenden Grundstücken; d.h. mit einer Breite von 4m zur südöstlichen und in einer Breite von 8m zur südwestlichen Grundstücksgrenze. Die dabei entstehende Pflanzfläche hat eine Größe von 297 m² und ist damit sogar geringfügig größer als die bisher festgesetzte Fläche „G2“.

Die textliche Festsetzung zu Pflanzungen innerhalb dieser Fläche wird aus der bisherigen Planfassung übernommen und aufgrund des Hinweises des Thüringer Landesverwaltungsamtes durch Festsetzungen zu Pflanzenarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände ergänzt.

Mit dieser Lageänderung und den ergänzten Festsetzungen zur Art der Pflanzung wird neben einer effektiveren Anordnung des Baufeldes im Grundstück auch noch erreicht, dass das Baugebiet entlang seiner Geltungsbereichsgrenze durch einen gleichartigen, durchgehenden Gehölzstreifen eingegrünt wird.

Unter diesem Aspekt sind für den Geltungsbereich der Änderung folgende zeichnerische (Z) und textliche (T) Festsetzungen aus dem bisherigen Satzungsplan relevant:	Übernahme in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2.Änderung:
<i>Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäume und Sträuchern</i>	
(Z) Fläche „G2“	Zeichnerische Darstellung einer privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(T- Ausgleichsmaßnahme 1) Auf jeder Bauparzelle ist ein einheimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. (Pflanzvorschläge: Wildobst, Obstgehölze - hochstämmig, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche), Ziergehölze einschließlich Koniferen dürfen max. 25% der Bepflanzung ausmachen.	Textliche Festsetzung T2 _{neu}

<p>Unter diesem Aspekt sind für den Geltungsbereich der Änderung folgende zeichnerische (Z) und textliche (T) Festsetzungen aus dem bisherigen Satzungsplan relevant:</p>	<p>Übernahme in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung:</p>
<p>(T – Ersatzmaßnahme) Private Grünfläche G2: frei wachsende Hecke aus hoch wachsenden Sträuchern in Kombination mit klein- bis mittelkronigen Laubbäumen.</p>	<p><i>Textliche Festsetzung T_{2neu}</i> <i>Private Grünfläche G2: In der zeichnerisch dargestellten privaten Grünfläche ist eine mind. einreihige, frei wachsende Hecke aus standortgerechten, hoch wachsenden Sträuchern in Kombination mit klein- bis mittelkronigen Laubbäumen der folgenden Artenliste zu pflanzen.</i> <u>Arten: Klein- bis mittelkronige Laubbäume:</u> Eberesche Sorbus aucuparia Feldahorn Acer campestre Vogelkirsche Prunus avium Wildapfel Malus sylvestris Wildbirne Pyrus pyraeaster <u>Sträucher</u> Heckenkirsche Lonicera cylostereum Hundsrose Rosa canina Pfaffenhütchen Euonymus eropaeus Kornelkirsche Cornus mas Roter Holunder Sambucus racemosa Schneeball Viburnum opulus Schwarzer Holunder Sambucus nigra Schlehe Prunus spinosa Zwergmispel Cotoneaster integerrimus <i>Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen soll max. 1,5 m betragen.</i> <i>Bäume sind untereinander mit einem Abstand von mind. 8 m zu pflanzen.</i> <u>Pflanzqualität:</u> Bäume: 3xv, mit Ballen, stu 12/14 Sträucher: mind. 4 Triebe, H ≥ 60 cm</p>

6.6 Gestalterische Festsetzungen nach § 83 ThürBO i. V. m. § 9 Abs.4 BauGB

Die in der bisherigen Planfassung getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden unverändert auch für die Bebauung im Geltungsbereich der 2. Änderung übernommen, um das Planungsziel eines „einheitlichen Erscheinungsbildes der Gebäude im Baugebiet“ weiter durchsetzen zu können.

<p>Unter diesem Aspekt sind für den Geltungsbereich der Änderung folgende zeichnerische (Z) und textliche (T) Festsetzungen aus dem bisherigen Satzungsplan relevant:</p>	<p>Übernahme in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung:</p>
<p><i>Festsetzungen zur Dachgestaltung</i></p>	
<p>(Z+T6) Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdächer • mit einer Dachneigung von 38-45 ° • Dachfarbe rot bis braun • Dachdeckung: Ziegeldeckung 	<p><i>Textliche Festsetzung (T_{3neu})</i></p>

Unter diesem Aspekt sind für den Geltungsbereich der Änderung folgende zeichnerische (Z) und textliche (T) Festsetzungen aus dem bisherigen Satzungsplan relevant:	Übernahme in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung:
<i>Festsetzungen zur Fassadengestaltung</i>	
(T7) <i>Zulässig sind:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Putzfassaden mit hellen Farbtönen</i> • <i>Holzvariationen zur Gestaltung an den Giebelwänden sind zulässig</i> 	<i>Textliche Festsetzung (T3_{neu})</i>

6.7 Sonstige Festsetzungen

In der bisherigen Planfassung sind Festsetzungen zur Ableitung/Sammlung des Niederschlagswassers in den Grundstücken getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Entspannung der Abflusssituation in den Vorflutern bei Starkregenfällen und dem sparsamen Umgang mit der Naturressource „Wasser“, da das gesammelte Niederschlagswasser im Grundstück nachgenutzt werden kann.

Diese Festsetzung wird unverändert als Festsetzung im Rahmen der 2. Änderung übernommen, um o.g. Planungszielen gerecht zu werden und dem Gleichbehandlungsprinzip für alle Grundstücke zu entsprechen.

Unter diesem Aspekt sind für den Geltungsbereich der Änderung folgende zeichnerische (Z) und textliche (T) Festsetzungen aus dem bisherigen Satzungsplan relevant:	Übernahme in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung:
<i>Festsetzungen zur Sammlung / Ableitung von Niederschlagswasser</i>	
(T8) <i>Die Ableitung des Niederschlagswassers muss auf den einzelnen Grundstücken erfolgen. Die Errichtung von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 2,75m³ pro 100m² überbauter Fläche wird gefordert. Der zulässige Überlauf pro Grundstück in einen öffentlichen Kanal beträgt 0,50 l/s.</i>	<i>Textliche Festsetzung (T4_{neu})</i>

Außerdem wurde in der bisherigen Planfassung eine Festsetzung zum Abstand zwischen Verkehrsfläche und Bebauung/Bepflanzung getroffen. Dabei sollten Bebauung und Bepflanzung in einem Abstand bis 0,8 m zur Verkehrsfläche zulässig sein.

Diese Festsetzung steht im Widerspruch zur Baugrenze, die bisher bei allen Grundstücken im Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt ist. Dieser bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand wird auch im Geltungsbereich der 2. Änderung gewährleistet (siehe Erläuterungen unter 6.2). Es gibt keine besonderen städtebaulichen Gründe, von diesem Abstand abzuweichen bzw. diesen Abstand zu unterschreiten.

Die Festsetzung zur Einhaltung eines Mindestabstandes von 0,8m zwischen Bepflanzung als Grundstückseinfriedung und Verkehrsfläche wird dagegen unverändert übernommen, um das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen zu erhalten und damit die freie Befahrbarkeit der Verkehrsflächen auch weiterhin zu gewährleisten.

Unter diesem Aspekt sind für den Geltungsbereich der Änderung folgende zeichnerische (Z) und textliche (T) Festsetzungen aus dem bisherigen Satzungsplan relevant:	Übernahme in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung:
<i>Festsetzungen zu Pflanzabständen zur Verkehrsfläche</i>	
<i>(T4) Eine Bebauung und/oder Bepflanzung (Einfriedung) ist in einem Abstand von 0,8m zur gemischten Verkehrsfläche Straße zulässig.</i>	<i>Textliche Festsetzung (T4_{neu}), wobei die Worte „Bebauung und/oder“ aus o.g. Gründen gestrichen wurden</i>

7. Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Ausgleichsmaßnahmen aus der bisherigen Planfassung

Die Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen gelten weiter und werden durch Festsetzungen zu Pflanzenarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabständen konkretisiert.

Lediglich die Lage der Ausgleichsfläche „G2“ innerhalb des Grundstückes wird geändert (siehe Erläuterungen unter Pkt. 6.5.).

Unter diesem Aspekt sind für den Geltungsbereich der Änderung folgende zeichnerische (Z) und textliche (T) Festsetzungen aus dem bisherigen Satzungsplan relevant:	Übernahme in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung:
<i>Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäume und Sträuchern</i>	
<i>(Z) Fläche „G2“</i>	<i>Zeichnerische Darstellung einer privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>
<i>(T- Ausgleichsmaßnahme 1) Auf jeder Bauparzelle ist ein einheimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. (Pflanzvorschläge: Wildobst, Obstgehölze - hochstämmig, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche), Ziergehölze einschließlich Koniferen dürfen max. 25% der Bepflanzung ausmachen.</i>	<i>Textliche Festsetzung T3_{neu}</i>
<i>(T – Ersatzmaßnahme) Private Grünfläche G2: frei wachsende Hecke aus hoch wachsenden Sträuchern in Kombination mit klein- bis mittelkronigen Laubbäumen.</i>	<i>Textliche Festsetzung T3_{neu}</i>

7.2 Ersatzmaßnahmen, die aus der Änderung resultieren

Durch eine Bebauung des Grundstückes mit einem Eigenheim einschließlich der dazugehörigen Neben- und Erschließungsanlagen wird Boden versiegelt. Diese Versiegelung beträgt bei einer Baufläche von 530 m² und einer GRZ von 0,4 maximal 212 m².

Dagegen entfällt durch den Wegfall der Flächen für Gemeinschaftsanlagen eine Versiegelung durch Laufbahn (70m*2,5m) und Sprunggrube (8m*2,75m+40m*1,40m) von 253m² - es entfällt also deutlich mehr, als durch eine Neubebauung versiegelt werden darf.

Die mit der 2. Änderung vorgenommene Planung stellt somit eine Verbesserung hinsichtlich der Bodenversiegelung dar, so dass keine weiteren Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden müssen, die auf die 2. Änderung der Planung zurückzuführen wären.

8. Flächenbilanz

	Planfassung der 1. Änderung	Planfassung der 2. Änderung
Gesamtfläche	897 m ²	897 m ²
davon		
Verkehrsfläche	70 m ²	70 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf (Schulsport)	569 m ²	0 m ²
Allgemeines Wohngebiet	0 m ²	530 m ²
Private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „G2“	258 m ²	297 m ²

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erreichung des Planungszieles sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Es handelt sich um ein Grundstück, das komplett veräußert werden kann. Überfahrtsrechte und Rechte für die Verlegung von Versorgungsanlagen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind als Baulast für das Nachbargrundstück gesichert.

10. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Stand 12/1991) ist für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 217/11 der Gemarkung Weißenborn, Flur 1 eine Flächendarstellung für die Landwirtschaft mit dem Planzeichen „Sportplätze und sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ enthalten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird auf der Grundlage von § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Diese Berichtigung bezieht sich ausschließlich auf das von der 2. Änderung des V/E-Planes betroffene Grundstück mit der Flurstücksnummer 217/11.

Die für dieses Grundstück in der 2. Änderung des V/E-Planes festgesetzte Nutzung als „Wohnbaufläche“ ersetzt im Wege der Berichtigung die vorgenannte, in dem Flächennutzungsplan der Gemeinde für dieses Grundstück bisher festgesetzte Nutzung.

Der Flächennutzungsplan wird bezogen auf das Flurstück 217/11 wie in dem als Anlage 2 anliegenden Planauszug ersichtlich im Wege der Berichtigung angepasst.

Diese Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig mit der Bekanntmachung der 2. Änderung des V/E-Planes „Am Birkenwald“ bekannt gemacht werden.

Aufgestellt: 22.06.2015

.....
Vorhabenträger

- Anlagen:
- (1) Planzeichnung des bisher rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes mit gekennzeichnetem Geltungsbereich der 2. Änderung
 - (2) Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B)
 - (3) Planauszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde für den Geltungsbereich der 2. Änderung des V/E-Planes „Am Birkenwald“ mit der erfolgten Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB