

Einfacher Bebauungsplan

westlich der Straße „Am Judelsrain“
in Hildburghausen, OT Birkenfeld



Auftraggeber:

Stadtverwaltung Hildburghausen
Clara-Zetkin-Straße 3
98646 Hildburghausen

Planung:

Dipl.-Ing. Jürgen Brückner
- Freier Architekt und Stadtplaner -
Am Burghof 10, 98527 Suhl
Tel.: 03681 – 41 66 80
Fax: 03681 – 41 66 79
E-Mail: juergenbrueckner@kabelmail.de

Hildburghausen / Suhl, im September 2010

INHALTSVERZEICHNIS

Schriftlicher Teil	Seite
1. ALLGEMEINES	3
1.1 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
1.3 Aussagen des Flächennutzungsplanes	3
1.4 Ausschnitte Flächennutzungsplan 1999, 2009 und 2010	4
1.5 Räumlicher Geltungsbereich, Größe des Plangebietes	5
1.6 Übersichtskarte / Katasterausschnitt mit Geltungsbereich	5
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
2.1 Lage im Ortsteil, naturräumliche Gliederung	6
2.2 Bebauung / Flächenbilanz	6
2.3 Verkehrserschließung	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Sonstiges	7
3. PLANUNG	7
3.1 Bebauung	7
3.2 Verkehr	7
3.3 Freiflächen	8
4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
5. UMWELTPRÜFUNG	9
5.1 Landschaftsplanerische Ziele	9
5.2 Bestand	9
5.3 Potentielle Vegetation bei Nichteingriff	12
6. KONFLIKTANALYSE - schutzgutbezogene Umweltauswirkungen	12
7. FESTSETZUNGEN ZUM UMWELTSCHUTZ	13
7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
7.2 Vegetation	13
7.3 Hinweise und Empfehlungen	13
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe	13
7.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
<u>Anlage:</u> Kabelschutzanweisung	
Planerischer Teil	
A Einfacher Bebauungsplan	
Plan 1 Baurechtsplan	DIN A2 M 1: 1.000 verkl. DIN A3
einshl. Grünordnung	
B Umweltprüfung / Eingriffsregelung	
Plan 2 Bestands- und Konfliktplan	DIN A2 M 1: 1.000 verkl. DIN A3
Plan 3 Maßnahmenplan	DIN A2 M 1: 1.000 verkl. DIN A3

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hildburghausen ist für den Bereich westlich der Straße „Am Judeksrain“ eine Erweiterung der Wohnbauflächen vorgesehen. Nun soll zunächst die Möglichkeit zur Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Ausweisung geeigneter Wohnbauflächen entspricht dem Entwicklungsziel des Mittelzentrums Hildburghausen. Das Vorhaben stimmt mit der übergeordneten sowie mit der örtlichen Planung überein. Die Gestaltung der Bebauung soll sich in das Ortsbild einfügen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren zur Ergänzungssatzung gab es seitens des Landratsamtes Hildburghausen die Aussage, dass die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Maßnahme nicht durch eine Ergänzungssatzung geregelt werden kann – es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet (M) ausgewiesen. Die Analyse der tatsächlichen Nutzung in diesem Bereich ergab, dass hier ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist. Um auszuschließen, dass sich hier perspektivisch störende Nutzungen ansiedeln, soll der Bereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Das Parallelverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB läuft bereits.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Erstellung des einfachen Bebauungsplanes ist die vorhandene Erschließung. Die betreffenden Grundstücke liegen an der Straße „Am Judeksrain“ an und sind über diese zu erschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Stadtrat Hildburghausen hat in seiner Sitzung am 26.05.2010 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes westlich der Straße „Am Judeksrain“ beschlossen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24. Juni 2004; Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (BGBl. Jahrgang 2004 Teil I Nr. 31)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 - 3
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (Thür. GVBl. S. 349)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 29. April 1999 (GVBl. 1999 S. 298; 2001 S. 265; 2002 S. 303)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 S. 1193)

1.3 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hildburghausen (wirksame Fassung 1999 und digitale Neufassung 2009) sind für den Geltungsbereich die Baugebietflächen des B-Planes als Mischgebiet dargestellt.

Zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung und die Herstellung der Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Planausschnitte



Fassung 1999

Rot gestrichelt der Bereich des B-Planes



Digitale Fassung 2009

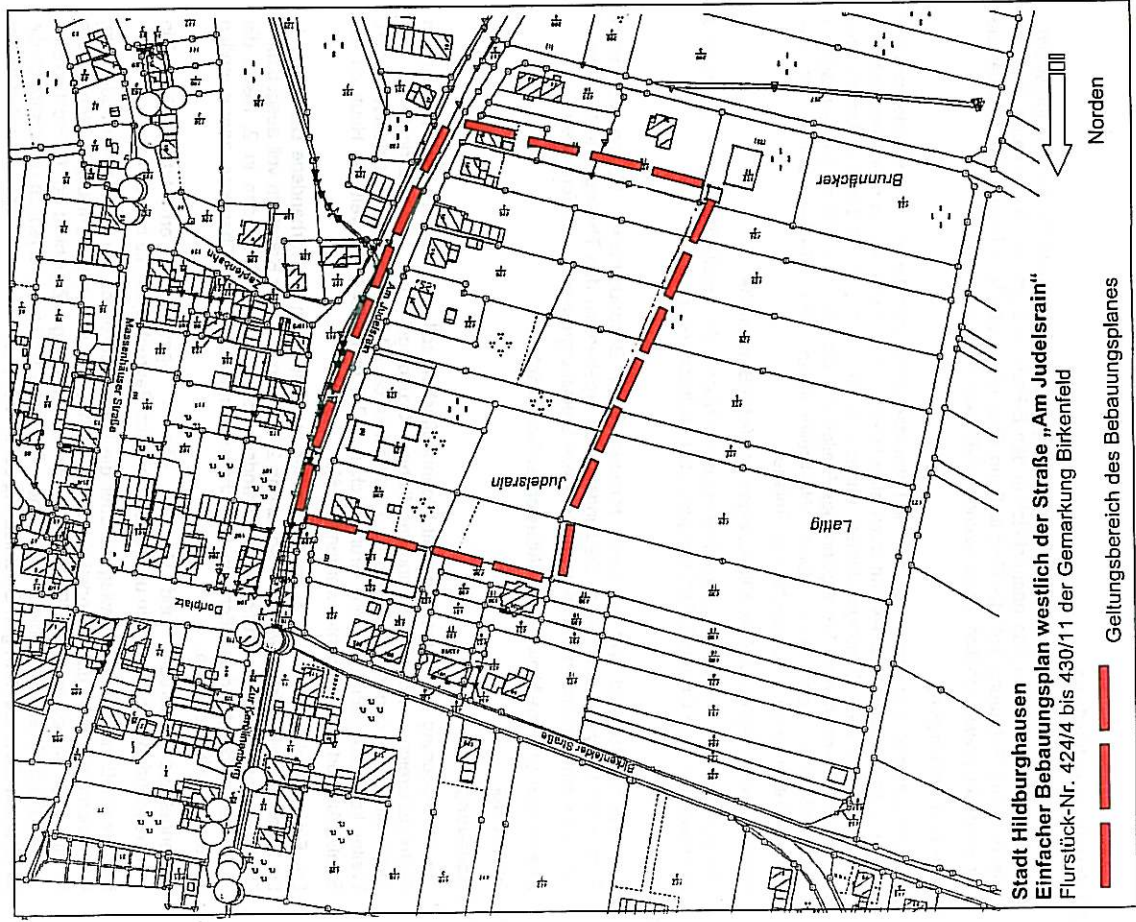
Legende

	Wohnbauflächen [§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO]
	Gemischte Bauflächen [§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO]
	Gewerbliche Bauflächen [§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO]
	Flächen für den Gemeinbedarf [§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Flächen für Verkehr [§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB]
	Straßen, Bestand und Planung
	Bahnen
	Grünflächen [§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB]
	Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft [§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB]
	Grünland
	Ackerflächen
	Wald

1.4 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke (ganz und auch teilweise) 424/4, 425/4, 425/5, 426/1, 427/6/7, 427/7, 427/8, 429/4, 429/3, 430/10 in der Gemarkung Birkenfeld der Stadt Hildburghausen mit den Wohngebäuden Am Judelestr. Nr. 4, 6, 12, 14, 16 und 18. Die Hausnummern 8 und 10 sind noch nicht vergeben.

Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 18.400 m², das sind 1,84 ha.



Stadt Hildburghausen
Einfacher Bebauungsplan westlich der Straße „Am Judelestr.“
Flurstück-Nr. 424/4 bis 430/11 der Gemarkung Birkenfeld

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage im Ortsteil, naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt im OT Birkenfeld der Kreisstadt Hildburghausen.



Naturräumlich gesehen befindet sich das Plangebiet im Bereich der Meininger Kalkplatten im Grenzbereich zum nördlich angrenzenden Südföhner Buntsandstein-Waldland. Die Region wird dem Einzugsgebiet von Werra / Weser zugerechnet.

Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren Wohn- und z.T. dörflichen Bebauung. Im Norden liegt die Bebauung an der Birkenfelder Straße, im Osten und Süden die Bebauung Judelsrain, und im Westen grenzen Ackerflächen an.

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes sind mögliche Bauplätze ausgewiesen.

Die Haussymbole stellen die Verdichtungsmöglichkeiten dar.

Die blaue Linie ist die derzeitige Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich, gestrichelt die geplante Veränderung.

2.2 Bebauung / Flächenbilanz

Die Bebauung besteht aus Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern in offener Bebauungsform. Die Wohnhäuser sind überwiegend 1-geschossig mit z.T. ausgebautem Dach, nur das Haus Nr. 16 ist 2-geschossig. Die Dächer sind giebelständige steile Satteldächer mit roter Ziegeldachung (Ausnahme Nr. 14 mit anthrazitfarbener Deckung). Die Nebengebäude sind z.T. rückseitig angebaut, z.T. sind es freistehende Schuppen, Garagen oder Carports.

Flächenbilanz Bestand:

Gesamtfläche	18.400	m²
eingefriedete Wohngrundstücke	9.565	m²
davon Bebauung, Höfe, Terrassen	4.720	m²
Hausgärten, Rasen, Obstbäume	4.845	m²
wesentliche Erweiterungsfläche	8.835	m²
davon Grünland	2.950	m²
Ackerflächen	5.885	m²

2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Grundstücke erfolgt über die befestigte Straße „Am Judelsrain“. Diese Verkehrsfläche wurde nachrichtlich in den B-Plan als Bestand übernommen. Auch für die geplante Bebauung soll die Erschließung über diese Straße erfolgen, das ist über die Grundstücke jeweils möglich. Festsetzungen dafür werden nicht getroffen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind strom-, wasser- und abwasserseitig über die Straße am Judelsrain voll versorgt. In dieser Straße verläuft auch eine Niederdruck-Gasleitung, von der aus bisher 5 Wohngebäude des Planungsgebietes angeschlossen sind. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungs-Freileitung, die Hausanschlüsse erfolgen sowohl über NS-Kabel als auch durch NS-Freileitungen. Bei Tiefbauarbeiten ist die Kabelschutzanweisung zu beachten (s. Anlage).

Die Heizung erfolgt durch Gas-/Ölheizungen und feste Brennstoffe.

Die postalische Versorgung erfolgt über Hausbriefkästen, die Abfallentsorgung entsprechend der örtlich üblichen Grundstücksentsorgung über Mülkübél /-container.

2.5 Sonstiges

Hinsichtlich Baugrund gibt es keine Hinweise über Besonderheiten. Sollten sich beim Erdaushub Hinweise auf frühere Siedlungsformen ergeben, ist das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Außenstelle Steinburgmuseum, zu informieren.

Ebenso gibt es keine Hinweise auf Allastenverdachtsflächen.

3. PLANUNG

3.1 Bebauung

Zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnbauflächen soll auch auf den Grundstücken im Geltungsbereich diese planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Dort können ca. 6 bis 7 Eigenheime errichtet werden. Weiter kann auf den schmalen Grundstücken 427/3 und 429/4 ein weiteres Haus an der Straße Am Judelsrain errichtet werden (Nr. 8).

Die Einfamilienhäuser sollen in gestalterischer Anpassung an die vorhandene Bebauung 1- bis 2-geschossig errichtet werden, wobei das 2. Geschoss in der Regel ein voll ausgebautes Dachgeschoss ist. Aus Gründen des Brandschutzes darf bei Gebäuden in 2. Reihe die Fußbodenoberkante des höchsten Geschosses maximal 7 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen.

Nebengebäude, Garagen und Carports können 1-geschossig errichtet werden. Die entsprechenden Festsetzungen und Maße sind dem Baurechtsplan zu entnehmen.

Die Erschließung erfolgt überwiegend über die Grundstücke von der Straße Am Judelsrain. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Fl.-Nr.: 430/11., das über die öffentliche Verkehrsfläche Fl.-Nr.: 432/5 angebunden ist. Eine rückseitige Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke im Geltungsbereich ist derzeit nicht vorgesehen. Perspektivisch besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung sofern der Bedarf einer etwaigen Erweiterung der Wohnbaufläche entsprechend der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Bei der Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Mittelspannungsfreileitung mit dem 12 m breiten Freihaltungskorridor unbedingt zu beachten.

3.2 Verkehr

Im Plan ist die Trasse der geplanten Umgehungsstraße L 1134 Hildburghausen Richtung Coburg dargestellt. Das ist eine mittel- bis langfristig geplante Maßnahme des Straßenbauamtes Südthüringen.

Immissionsschutzrechtlich werden für die bestehenden Wohnhäuser entsprechende

Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Für die geplanten Wohnhäuser entsprechend dieses Bebauungsplanes sind in diesem Rahmen keine diesbezüglichen Maßnahmen geplant.

3.3 Freiflächen

Die Grundstücksgestaltung sollte neben den erforderlichen Erschließungswegen und möglichen Hof- und Terrassenflächen jeweils hinter (westlich) der Bebauung einen Hausgarten oder eine Art Streuobstwiese vorsehen, damit die hier typische Bebauungsstruktur fortgesetzt wird und ein regionaltypischer Ortsrand gestaltet wird (da die mögliche Bauflächenverweiterung lt. Flächennutzungsplan bisher in keiner Weise durch Bedarf unteretzt ist).

Für die Bepflanzungen sollten immer regionaltypische Obst- und Laubbäume sowie Sträucher und Gehölze eingesetzt werden.

Für den Bereich des Schutzstreifens der Mittelspannungs-Freileitung ist nur eine sehr eingeschränkte Bepflanzung möglich. Es dürfen nur Sträucher mit einer max. Wuchshöhe von 3,0 m angepflanzt werden. Bäume mit einer Wuchshöhe von 15 m sind in einem Mindestabstand 22,5 m von der Trassenachse der Freileitung zu pflanzen. Die Masten der Freileitung müssen im Bereich von 2,0 m zu Wartungszwecken freigehalten werden.

4. FESTSETZUNGEN des Bebauungsplanes

A PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 6 BauNVO

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

(1) Gemäß § 1 (5) der BauNVO sind die nach § 4 (2) BauNVO unter Pkt. 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 (6) Nr. 1. des BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 16 BauNVO

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,4 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch vermaßte Baugrenzen bestimmt.

Aus Gründen des Brandschutzes darf bei Gebäuden in 2. Reihe die Fußbodenoberkante des höchsten Geschosses maximal 7 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen.

4.3. GARAGEN UND NEBENANLAGEN gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO

(1) Garagen/ Carports und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubar festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb zugelassen.

(2) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.

4.4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1) Die im Plan dargestellten Baumstandorte (Anpflanzungen) sind geringfügig veränderbar, wenn Versorgungsleitungen im Untergrund dies erfordern.

(2) Darüber hinausgehende Pflanzungen von Sträuchern, Gehölzen u.a. sind zulässig.

B HINWEISE (zur Erläuterung der Gestaltungsabsicht)

Als Dachform ist für die Hauptgebäude das Satteldach mit Ziegeldachung und einer Dachneigung von 30° bis 45° anzuwenden. Die Ziegelfarbe soll rot sein.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Straße „Am Judelsrain“ als Verkehrsfläche
- Die Mittelspannungsfreileitung einschl. Schutzstreifen
- weitere Leitungsstrassen

5. UMWELTPRÜFUNG

5.1 Landschaftsplanerische Ziele

Es ist das Ziel der Eingriffsregelung, den durch die geplante Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Der Verursacher eines Eingriffs wird gesetzlich verpflichtet, "alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen". (ThürNatG § 7)

Der Eingriff gilt dann als ausgeglichen, "wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschafts- (Orts-) bild wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist" (ThürNatG § 7). Der Ausgleichsbegriff ist in diesem Zusammenhang ein rechtlicher.

Der Flächenverbrauch und die Versiegelung durch die Bebauung und evtl. Veränderungen am Bodenrelief stellen einen Eingriff dar, weil Gestalt und Nutzung der Grundfläche verändert werden und diese Veränderungen zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Naturhaushalt führen können.

Die wichtigsten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind:

- Sicherung, Schutz und zweckmäßige Ergänzung wertvoller Lebensräume, auch benachbarte externe Biotopflächen - als naturschutzfachliche Anschlussflächen
- die optische Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild (z.B. Neuschaffung Landschaftsbild prägender Grünstrukturen (Hecken)
- Sicherung und Schutz vorhandener, erhaltenswürdiger Großgehölze durch entsprechende Schutzmaßnahmen (DIN 18920)
- die Neuschaffung landschafts- und ortsbildbestimmender Grünzonen

5.2 Bestand (erfasst im April 2009, entspricht auch dem Stand Mai 2010)

Der Charakter des Bearbeitungsgebietes stellt sich als typisch dörflicher Ortsrand mit Hausgärten hinter einer 1-zeiligen offenen Eigenheimbebauung dar. Die Tiefe der Grundstücke würde eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen, ohne dass eine gesonderte Verkehrserschließung erforderlich wird.



Blick von Westen auf den Ortsrand Am Judelsrain

Die teilweise schon sehr großen Fichten sind für einen dörflichen Ortsrand untypisch und sollten im Zuge von geplanten Bau- oder Umgestaltungsmaßnahmen durch hochwertige Obstbäume oder Laubbäume und -gehölze / Hecken ersetzt werden.



Grundstücke 424/4, 425/4 und 425/5



Grundstück 427/7



Grundstück 426/1



Hier ist außer einer gemähten Rasenfläche kein ökologisch wertvoller Bewuchs vorhanden, der durch die geplante Bebauung entfernt werden muss.
Die Versiegelung durch Überbauung (Gebäude, Terrasse) ist durch Anpflanzungen, wie Obstbäume und Gehölze / Hecken im erweiterten Gartengrundstück zu kompensieren.
Die Zuwegung von der Straße Am Judelsrain ist bis zur Rasenfläche schon vorhanden, ebenfalls ein Carport zur Pkw-Unterstellung.



Die schmalen Grundstücke 429/4 und 427/3 könnten nur als ein Grundstück bebaut werden.



Auf dem Grundstück 429/3 (Am Judelsrain 6) ist eine Bebauung in der zweiten Reihe denkbar. Dabei sollten die Obstbäume erhalten bleiben, die Nadelbäume sollten durch Hecken, Gehölze und Obst- / Laubbäume ersetzt werden.



freizuhaltender Korridor an der Freileitung 12 m breit
Hier ist nur eine eingeschränkte Bepflanzung möglich:
- Sträucher bis 3 m Höhe, Abstand zu den Masten 2 m
- Baumabstand zur Trassenachse 22,5 m



Hier der vorhandene Erschließungssch (432/5) im Norden und der Blick nach Süden an den Flurstücksgrenzen entlang.
Über diese Anbindung kann ein geplantes Haus auf dem Grundstück 430/11 erschlossen werden.

5.3 Potentielle Vegetation bei Nichteingriff

Betrachtungen über möglichen differenzierten Bewuchs von Baumarten, Gehölzen, Sträuchern, Kräutern und Gräsern sind für die folgenden Ausführungen zur Eingriffsregelung nicht von Belang. Der betrachtete Bereich gehört seit Beginn der Besiedelung im Bereich Am Judeksrain zur bewirtschafteten Ortsrandzone und gewährleistet einen naturnahen Übergang vom offen bebauten Innenbereich zur umgebenden Landschaft. Durch die regelmäßige Bewirtschaftung der Hausgärten konnte eine mögliche Verbuschung durch Anflug vermieden werden.

Die westliche Erweiterung würde weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

6. KONFLIKTANALYSE

Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Mensch (Wohn- und Wohnumfeldfunktion)

Die Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist überwiegend baubedingt durch bauzeitliche Verlärmung, Luftschadstoffimmissionen und Erschütterungen in durchschnittlicher Intensität zu erwarten.

Eine anhaltende Beeinträchtigung wird nicht erwartet.

Tiere und Pflanzen

- Verlust von Biotopen durch Versiegelung, Überbauung und Flächenbeanspruchung

Bodenhaushalt

- Verlust der Speicher- und Reglerfunktion
- Verlust von Böden mit bedeutender Lebensraumfunktion
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes
- Beeinträchtigung der Speicher-, Regler-, Filter- und Pufferfunktion von Böden

Der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche in einer Größenordnung von bis zu 7.400 m² wird kompensiert durch in dieser Hinsicht höherwertige Gartenflächen, Obstbaumwiesen, Sträucher- und Gehölzpflanzungen.

Grundwasser

- Verlust / Beeinträchtigung der Infiltrationsfläche und Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung / Teilversiegelung
- möglicherweise Anschnitt von wasserführenden Schichten in Baugrubenbereichen

Klima / Luft

- Beeinträchtigung des Mikroklimas

Landschafts- / Ortsbild

- Die visuelle Beeinträchtigung des Ortsrandes steht in Abhängigkeit von der architektonischen Gestaltung der geplanten Häuser und deren Maßstabsdimension sowie von der Hausgartengestaltung.
- Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird bei der vorgesehenen Einordnung der Gebäude und den geplanten grünordnerischen Maßnahmen als geringfügig bis gar nicht eingeschätzt. Durch das Anlegen der Obstbaumwiesen wird die historisch überlieferte Gestaltung dörflicher Ortsränder wieder erreicht.

7. FESTSETZUNGEN zum Umweltschutz

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1, 12; § 8 und § 20 c BNatSchG vom 21.09.1998; §§ 5; 7; 8 und § 18 ThürNatG vom 29. April 1999; § 31 WHG vom 11.11.1996.

Alle Bereiche, die laut BNatSchG § 20c bzw. ThürNatG § 18 einen geschützten Status aufweisen oder per Beschluss gesetzlichen Schutz als ND bzw. als GLB besitzen, sind in ihrem Bestand zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu fördern. Dies trifft im Geltungsbereich des Planungsgebietes auf keine Flächen zu.

7.2 Vegetation

7.2.1 Pflanzqualitäten

Für die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen als Pflanzgebot gilt eine Mindestqualität der Baumschulware als Hochstamm 3-mal verpflanzt; Stammumfang 12 bis 14 cm mit Ballen. Hierfür sind nach Möglichkeit regionaltypische Arten zu verwenden.

7.3 Hinweise / Empfehlungen

Pflanzgebote und Ersatzmaßnahmen sind 1 1/2 Jahre nach Baubeginn im Sinne der Eingriffsregelung zu realisieren.

Die Grundstücksversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken, dabei sind Pkw-Stellplätze und -zufahrten mit offeneren Materialien (Schotterbeläge, Rasenpflaster o.ä.) zu versehen.

Niederschlagswasser ist vor Ort ohne Schädigung der Nachbargrundstücke zu versickern bzw. in Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung aufzufangen.

Schmutzwasser ist über Schmutzwasserleitungen entsprechen der örtlichen Vorschriften abzuleiten.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe

Eine Vermeidung des Eingriffes bei Realisierung der Bauvorhaben ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen der Baumaßnahmen zu verringern, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Minderungsmaßnahmen:

Zur Minderung der Flächenversiegelung werden Stellflächen und Zuwegungen mit offenporigem Material (z.B. sandgeschlämmte Schotterbeläge, Rasenpflaster, Rasengitterplatten) befestigt.

Verbot des Einsatzes von Bioziden innerhalb des Geltungsbereiches

7.5 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe

Eingriffe / Ausgleichsregelung

Entsprechend der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 können rechnerisch von den 700 bis 750 m² Wohnbaufläche je Grundstück etwa 280 bis 300 m² überbaut (Gebäude, Terrassen etc.) bzw. versiegelt werden. Dafür muss ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden. Mit den folgenden Maßnahmen werden die Eingriffe ausreichend ausgeglichen.

- A 1 Anlegen eines Hausgartens mit Obstbaumwiese (Teil vom Flurstück 427/8)**
Neben einer unversiegelten Zuwegung (sandgeschlämmter Schotterbelag oder Öko-Pflaster) am Einfamilienhaus ist auf ca. 1.260 m² ein Hausgarten anzulegen (ca. 360 m² für Gemüse und Blumen, ca. 600 m² für Obstbaumwiese und 30 lfd. m = 300 m² gemischte Hecke am westlichen Grundstücksrand – keine Koniferen!).
- A 2 Anlegen von Hausgärten und Obstbaumwiesen**
(auf den westlichen Erweiterungsflächen, jeweils nur bei Realisierung von Baumaßnahmen)
Neben unversiegelten Hofflächen (sandgeschlämmter Schotterbelag oder Öko-Pflaster) an den Einfamilienhäusern sind jeweils Hausgärten anzulegen (insgesamt ca. 1/3 für Gemüse und Blumen, ca. 2/3 für Grünland mit Beerensträuchern etc.) sowie Obstbaumwiesen.
- A 3 weitere Ausgleichspflanzungen**
gemischte Hecken am westlichen Grundstücksrand – keine Koniferen!)

Durch diese intensiven grünordnerischen Maßnahmen, besonders durch die ökologisch hochwertigen Obstbaumwiesen und Heckenpflanzungen, sind keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich und vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind immer nur in Abhängigkeit von der Durchführung der Baumaßnahmen Eigenheimbau auszuführen – dann 11/2 Jahre nach Baubeginn.

aufgestellt:
September 2010

Jürgen Brückner

Dipl.-Ing. Jürgen Brückner



LEGENDE

GEPLANTE BAUMMASSNAHMEN

- M1** Neubau Einfamilienhaus mit Terrasse und Erschließungsweg
- M2** 7 weitere Eigenheim-Standorte

AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

- A1** Anlegen eines Hausgartens, 600 m², einer Obstbaumwiese, 600 m², Pflanzung von 6-8 Obstbäumen und 30 lfd. m gemischte Hecke
- A2** Anlegen von Hausgärten und Obstbaumwiesen mit Obstbäumen
- A3** Pflanzung von gemischten Hecken

Unversiegelter Erschließungsweg

Extensiv-Grünland / Rasenfläche

Obstbaumwiese

Hausgarten

Hecke: gemischt Sträucher, Heister

vorf. Laubbäume

Obstbäume: Apfel, Birne, Hauspflaume

Grenze Geltungsbereich B-Plan

mögliche Erweiterung lt. FNP

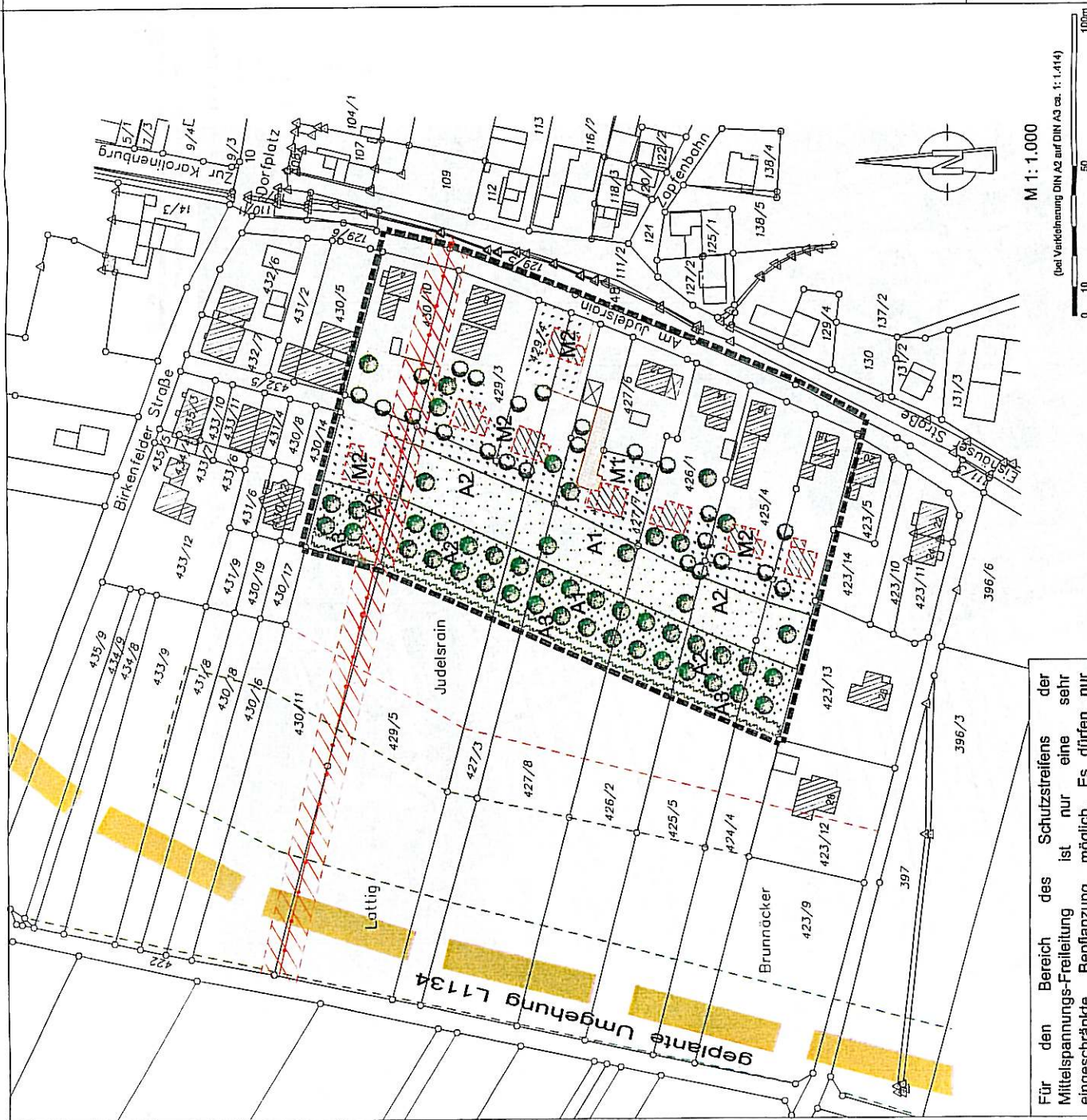
Abgrenzung geplante Grünzüge lt. FNP

Eingriffsregelung

zum einfachen Bebauungsplan
westl. der Straße "Am Judelsrain"
in Hildburghausen, OT Birkenfeld
Maßnahmenplan
Plan 3
M 1:1.000

DIPL.-ING. JÜRGEN BRÜCKNER
-FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER-
AM BURGHOF 10 · 98527 SÜHL

Stand: September 2010



M 1:1.000

(bei Verkleinerung DIN A2 auf DIN A3 ca. 1:1.414)

0 10 50 100m

Für den Bereich des Schutzstreifens der Mittelspannungs-Freileitung ist nur eine sehr eingeschränkte Bepflanzung möglich. Es dürfen nur Sträucher mit einer max. Wuchshöhe von 3,0 m angepflanzt werden. Bäume mit einer Wuchshöhe von 15 m sind in einem Mindestabstand 22,5 m von der Trassenachse der Freileitung zu pflanzen. Die Masten der Freileitung müssen im Bereich von 2,0 m zu Wartungszwecken freigehalten werden.

LEGENDE

BESTAND

Nutzung und Biotypen



Grünland, Rasen



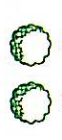
Ackerfläche, Extensiv-Grünland



Obstbaumwiese



Hausgarten



Obstbäume, Laubbäume



Nadelbäume

KONFLIKTE



Konflikt 1 Überbauung / Versiegelung von natürlichen Flächen mit Gebäuden / Terrassen max. 180 m² von ca. 760 m²

Dieser Konflikt kann maximal für fünf weitere Grundstücke im Geltungsbereich zutreffen (siehe Textteil Seite 6 und Plan 2, Maßnahmenplan)



Konflikt 2 Entzug landwirtschaftlicher Flächen, Anlegen von Obstbaumwiesen, Sträuchern etc. insgesamt ca. 7.400 m²



Grenze Geltungsbereich B-Plan

Eingriffsregelung

zum einfachen Bebauungsplan

westl. der Straße "Am Judelsrain"
in Hildburghausen, OT Birkenfeld

Bestands- und Konfliktplan M 1: 1.000
Plan 2

DIPL.-ING. JÖRGEN BRÖCKNER
- FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER -
AM BURGHOF 10 - 98527 SUHL



Stand: September 2010



M 1: 1.000

Teil Verfeinerung DIN A2 auf DIN A3 ca. 1:1,414)



- untere Denkmalschutzbehörde -

Kopie

Bauleitplanung
Frau Krauß

- im Hause -

II-60/5/Gei/Ep/0907/09 445-226 Frau Eppler 11.11.2009

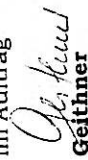
**Vorhaben: Ergänzungssatzung „Am Judelsrain“ im OT Birkenfeld der
Stadt Hildburghausen
Behördenbeteiligung nach § 34 Abs. 6 BauGB
Hier: Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde**

Sehr geehrte Frau Krauß,

die untere Denkmalschutzbehörde stimmt der o.g. Ergänzungssatzung „Am
Judelsrain“ im OT Birkenfeld der Stadt Hildburghausen in der vorliegenden
Form zu.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind unter 3) Inhalt der Pla-
nung berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Geithner

Sachgebietsleiterin
untere Denkmalschutzbehörde

Verteiler: - LfDA, Außenstelle Steinsburgmuseum,
Waldhaussiedlung 8, 98631 Römhild

untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeht seitens der unteren Naturschutzbehörde folgende naturschutzfachliche Stellungnahme.

Durch die geplante Maßnahme werden keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete i. S. der §§ 12 bis 17 und § 26 ThürNatG und besonders geschützte Biotope gemäß § 18 ThürNatG berührt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne (hier Ergänzungssatzung), insbesondere gemäß § 1 a BauGB, u. a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Dies wurde bei der Aufstellung des o. g. Planes sowie bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Aus Sicht der durch die untere Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange wird der o. g. Ergänzungssatzung, ohne Forderung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wegen Geringfügigkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen, zugestimmt.

Bei Rückfragen zu dieser Stellungnahme wenden Sie sich bitte an Frau Heußner (Tel. 03685 / 445 266).

untere Wasserbehörde

Seitens der unteren Wasserbehörde gibt es zur genannten Ergänzungssatzung keine Einwände oder Versagungsgründe, sofern der Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen die Wasserversorgung und die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik sichern kann.

Wasserschutzgebiet oder oberirdische Gewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

untere Immissionsschutzbehörde

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde gibt es zur Ergänzungssatzung keine grundsätzlichen Einwände, jedoch den nachfolgenden fachlichen Hinweis

In der Ergänzungssatzung sollte auf die geplante Trasse für die Umgehungsstraße der „L 1134“ hingewiesen werden, die ca. 60 – 70 m westlich der geplanten Baufläche verlaufen soll.

Bei einer Realisierung des Straßenbauvorhabens wird die Baufläche nicht unerheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden. Dies sollten potenzielle Bauherren bei einer Entscheidung für einen Bauplatz berücksichtigen können.

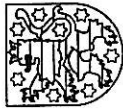
Beim Neubau von Straßen sind durch das Straßenbauvorhaben an der bestehenden Bebauung die Lärmgrenzwerte der 16. BundesimmissionsschutzVO (VerkehrslärmschutzVO – 16. BImSchV), entsprechend der baulichen Nutzung des Gebietes, einzuhalten.

untere Abfallbehörde/untere Bodenschutzbehörde

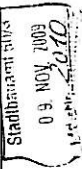
Seitens der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Einwände.

11.12.11.9

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie



Außenstelle Steinsburgmuseum



Steinsburgmuseum Rönthild, Waldhausstraße 8 - 98631 Rönthild

Frau Halbig
Stadt Hildburghausen
Postfach 1201
98642 Hildburghausen

Bearbeiter / in: Dr. Mathias Seidel

Durchwahl: (036948) 82 859

E-Mail: SeidelM@tlda.thueringen.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom 12.10.2009

Rönthild, den 2.11.2009

Unser Zeichen

Birkenfeld, Kr. Hildburghausen „Am Judelsrain“

Sehr geehrte Frau Halbig,

gegen das geplante Vorhaben bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände, da uns in dem in Rede stehenden Areal bislang keine Bodendenkmäler/Bodenfunde entsprechend dem

„Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThürDschGes) vom 14. April 2004, § 2, Abs. 7“

bekannt sind. Bei Erdarbeiten ist jedoch jederzeit mit bislang unbekannten Bodendenkmälern/Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDschGes der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firma sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern. **Der Beginn von Erdarbeiten ist uns rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.** Unter Einhaltung der o.g. Bestimmungen und Auflagen stimmen wir Ihrem Vorhaben zu.

mit freundlichen Grüßen

Dr. M. Seidel
(Gebietsreferent Südthüringen)

Kopie

18.11.2009

Landratsamt Hildburghausen
Amt für Umwelt und Naturschutz

Bauamt
Frau Krauß
im Hause

Bearb.: Herr Müller
Az.: 2/67/MRO
Reg.Nr. 131/2009



S t e l l u n g n a h m e
des Amtes für Umwelt und Naturschutz als Träger öffentlicher Belange zur
Ergänzungssatzung „Am Judelsrain“ im OT Birkenfeld der Stadt Hildburghau-
sen

Sehr geehrte Frau Krauß,

als Anlage übergebe ich Ihnen die zusammengefasste Stellungnahme des Amtes für
Umwelt und Naturschutz zu den durch o. g. Vorhaben betroffenen Schutzgütern.

Die Stellungnahme ist rechtsverbindlich und hat eine Gültigkeit von zwei Jahren.

Mit freundlichen Grüßen

Müller
Amtsleiter

Anlage

bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen

- Aktennotiz vom 24.04.2010
Eingriffsregelung zur Ergänzungssatzung Bereich Birkenfeld, Am Judelsrain
- TLDA, Außenstelle Steinsburg vom 02.11.2009
- Landratsamt, Umweltamt vom 18.11.2009
- Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde vom 11.11.2009

Az.: Hbn/ErgSatz-1-4
Birkenfeld

24.04.2009

Aktennotiz

zur Beratung am 14.04.2009 um 15:00 Uhr

Ort: Landratsamt Hildburghausen, Untere Naturschutzbehörde

Thema: Eingriffsregelung zur Ergänzungssatzung Hildburghausen
Bereich Birkenfeld, Am Judelsrain

Teilnehmer: Frau Heußner, Untere Naturschutzbehörde
Herr Brückner, Freier Architekt und Stadtplaner, Suhl

- Die Ergänzungssatzung betrifft die westlichen Teilgrundstücke der Bebauung „Am Judelsrain“. Konkret gibt es einen Antrag einer Familie zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 42777.
- Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dieser Bereich schon als Mischbaufläche ausgewiesen ist, soll die Ergänzungssatzung auch die benachbarten Grundstücke nördlich und südlich des Flurstücks 42777 einbeziehen.
- Es können maximal 5 weitere Einfamilienhäuser in der zweiten Reihe entstehen – dafür gibt es bisher aber noch keine Anträge. Voraussetzung ist die vorhandene Erschließung (Verkehr und Medien) über die Straße Am Judelsrain.
- Der naturschutzrechtliche Ausgleich für bauliche Eingriffe soll ausschließlich auf den Grundstücken selbst erfolgen. Für das konkrete Grundstück werden das Anlegen eines Hausgartens sowie die Pflanzung von 4 Obstbäumen und einer gemischten Hecke am westlichen Grundstücksrand festgesetzt.
- Diese Heckenpflanzung soll auch für die übrigen Grundstücke vorgesehen werden.
- Die zum Teil schon sehr großen Nadelbäume sind untypisch für einen dörflichen Ortsrand und sollten durch Laub- und Obstbäume ersetzt werden.

aufgestellt: Brückner