

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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
E-Mail: juergenbrueckner@kabelmail.de

Hildburghausen / Suhl, im August 2012

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Gesetzliche Grundlagen	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Zum Bebauungsplan	4
3. Ergebnisse des Scopings zur 6. Änderung	4
4. Zu den Veränderungen im Bestand seit der Planfassung 1996	4
5. Erschließung	4
6. Umweltprüfung	4
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes bezügl. der 6. Änderung	5
8. Bodenordnende Maßnahmen	6

Anhang der digitalen Fassung:

- Dokumentation der Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen aus Jena aus dem Jahr 2006 mit dem Titel „Bewertung Römersbach bei Hildburghausen“ als PDF-Datei
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) als PDF-Datei
- Bestandsfotos Juli 2010

0. Gesetzliche Grundlagen

Bei der Bearbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes sind folgender Gesetze und Bestimmungen beachtet worden:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau v. 24.06.2004, BGBl. 2004 Teil I Nr. 31, S. 1359, ausgegeben zu Bonn am 30. Juni 2004)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), letztgültige Fassung, insbesondere §§ 1 - 3
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der vom 1. Mai 2004 an geltenden Fassung
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), sowie DIN 18005 betr. Außenwirkungen des Bebauungsplanes
6. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 04. Februar 1999 (GVBl. Nr. 4 S. 114), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Thüringer Wassergesetzes und der Thüringer Indirekteinleitverordnung vom 20. Mai 2003 (GVBl. S. 289)
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
8. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 29. April 1999 (GVBl. 1999 S. 298; 2001 S. 265; 4.9.2002 S. 303)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 S. 1193)
10. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2005 (GVBl. S. 58)
11. Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz (ThürAbfG) vom 15. Juni 1999 (GVBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom Dezember 2007
12. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15/3, S. 511) i.V.m. dem Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)

1. Vorbemerkungen

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf das östliche Teilgebiet mit den Grünflächen zwischen der Waldstraße und den geplanten Wohngebietsflächen westlich des Römersbaches.

Der überwiegende Teil dieses Gebietes ist als „Private Grünflächen - Gärten“ festgesetzt.

Ausgelöst durch eine Anfrage zum Ersatzbau für ein Gartenhaus auf dem Flurstück Nr. 1184/4 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde ergab sich die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Waldstadt“ für den Bereich am Römersbach.

Grundlage für die B-Plan-Änderung sind neben dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom August 1998 und dem Grünordnungsplan vom 28.02.1996 (Datum der Planzeichnung: 15.11.1995) das Schreiben der Stadt Hildburghausen an das Landratsamt - Untere Bauaufsichtsbehörde - vom 28.05.2009 sowie die E-Mail-Nachrichten vom Bauamt an die UNB vom 19.05.2009 und die Beantwortung vom 26.05.2009.

Der Änderungsplan als Teilplan zur 6. Änderung integriert den Grünordnungsplan für diesen Bereich – ein gesonderter Grünordnungsplan wird für diese Änderung nicht aufgestellt. Die Planaussagen und grünordnerischen Festsetzungen aus der Fassung vom 15.11.1995 (Planteil) bzw. 28.02.1996 (Textteil) behalten weiterhin Gültigkeit.

Die Umweltprüfung erfolgt ergänzend zum Bestand und den Festsetzungen bezüglich der Schutzgebiete Landschaft und Gewässer.

2. Zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan "Waldstadt" wurde aus dem Flächennutzungsplan (gem. § 8 (2) BauGB) und aus dem Rahmenplan entwickelt.

Die Aufstellung erfolgte nach Aufstellungsbeschluss der Stadt und deren ortsüblicher Bekanntmachung. Die Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt, der Entwurf öffentlich ausgelegt. Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan. Damit wurden entsprechend § 5 ThürNatG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die erste Fassung des Bebauungsplanes „Waldstadt“ wurde am 31. Juli 1996 genehmigt.

3. Ergebnisse des Scopings zur 6. Änderung

Zum Termin 20.05.2010 übergab die UNB einen Planausdruck mit der Abgrenzung des seit 07.11.1957 rechtskräftigen Flächennaturdenkmals der Römersbachanlage (s. Planausschnitt 1: 5.000). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft das FND – jetzt Naturdenkmal ND – über die gesamte Länge des Römersbaches von Nord nach Süd – im nördlichen Bereich zwischen Plangrenze bis in Verlängerung der Joseph-Meyer-Straße etwa 25 m breit (5m östlich bis 20 m westlich des Baches) und verbreitert sich südlich davon auf 40 bis 45 m, wobei die Verbreiterung östlich des Baches liegt.

Nach Überprüfung der Planunterlagen B-Plan und Grünordnungsplan musste festgestellt werden, dass weder im rechtskräftigen B-Plan noch im dazugehörigen Grünordnungsplan das Flächennaturdenkmal erwähnt und dargestellt ist. In beiden Plänen sind lediglich der Bereich südlich des Amselweges und der Bachlauf selbst in der gesamten Länge als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ beschrieben und dargestellt, wobei die Abgrenzungen nicht mit der des ND übereinstimmen.

Zum Termin 29.07.2010 wurde durch die UNB zur Information eine Untersuchung der Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen aus Jena aus dem Jahr 2006 mit dem Titel „Bewertung Römersbach bei Hildburghausen“ übergeben. In dieser Dokumentation kommt die Arbeitsgruppe zum Ergebnis mit drei Umgrenzungsvorschlägen für eine Unterschutzstellung der Römersbachanlage als „Geschützter Landschaftsbestandteil“, die aber alle drei nur nördlich des Geltungsbereiches B-Plan liegen. Für die Römersbachanlage innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, „dass der einst als Naturdenkmal ausgewiesene südliche Bereich des Römersbaches in seinem Schutzstatus aufgehoben wird, da dieser Abschnitt in seinem jetzigen Zustand keinen rechtlichen Schutz rechtfertigt.“

Diese Untersuchung wurde aber nicht in rechtskräftige Festsetzungen umgesetzt. Das Naturdenkmal Römersbach bleibt in seiner rechtskräftigen Form bestehen und ist im B-Plan festzusetzen.

4. Zu den Veränderungen im Bestand seit der Planfassung 1996

Bebauung: Im gesamten Bereich wurden Wohn- und Gartenhäuser, Lauben und sonstige Nebengebäude auf der Grundlage von Luftbildern des GDI-Th, Geoproxy Kartenauszüge M 1: 1.000 vom 18.07.2010 ergänzend nachrichtlich übernommen. Ihre Lage und Größe ist nicht maßgenau.

Verkehrsflächen: Neben dem aktualisierten Bestand des Amselweges einschl. Gehweg wurde der Geh- und Radweg neben der Waldstraße als Verkehrsfläche nachrichtlich übernommen. Der unbefestigte Feld- und Wiesenweg vom Amselweg nach Norden westlich der Gärten am Römersbach wurde nicht mehr als Verkehrsfläche dargestellt.

5. Erschließung

Verkehrerschließung:

Die Anbindung des Wohngebietes "Waldstadt" erfolgt im ... im Osten an die Waldstraße. Ein Anschluss an die Ortsumgehung der B 89 im Norden ist in den weiteren Planungsphasen der Ortsumgehung zu prüfen.

Abwasserableitung / Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Hauptsammler zugeführt, der entlang der Werra zur Kläranlage im Ortsteil Häselrieth verläuft. Das Regenwasser wird in den ... Römersbach geleitet. Es sind Regenrückhaltebauwerke vorgesehen, um eine dosierte Zufuhr in den Vorfluter zu gewährleisten. Der Bach fließt in die Werra.

Abfallentsorgung

Es gelten die Regelungen der Stadt Hildburghausen für die Abfall- und Wertstoffentsorgung. Alle Ablagerungen von Abfall einschließlich Grünschnitt außerhalb der Grundstücke sind nicht zulässig.

6. Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden am 07.07.2010 und 29.07.2010 Begehungen des gesamten Grünbereichs am Römersbach durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 181 Bestandsfotos vom Plangebiet und dessen Randbereichen gemacht (sind in der digitalen Fassung auf CD-ROM enthalten).

Die Feststellungen der Dokumentation der Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen aus Jena aus dem Jahr 2006 mit dem Titel „Bewertung Römersbach bei Hildburghausen“ konnten bestätigt werden. Die daraus abgeleiteten Empfehlungen zur Aufhebung des Naturdenkmals wurden durch die UWB naturschutzrechtlich nicht umgesetzt.

Auf der Grundlage der unter dem folgenden Punkt 7. getroffenen Festsetzungen sind für den untersuchten Teilbereich des Bebauungsplanes „Waldstadt“ keine weiteren umweltrelevanten Maßnahmen erforderlich.

Für die Erhaltung und Neuanlage von Bepflanzungen gelten weiterhin die Pflanzlisten auf dem Grünordnungsplan von 1996. Für Bäume ist zusätzlich anzumerken:

- Die vielen Nadelbäume – besonders Blaufichten und Fichten in z.T. beträchtlicher Größe – sind gebietsuntypisch und sollten nach und nach entfernt werden. Sie sind durch Laubbäume aus der Pflanzliste 1 zu ersetzen, wobei für die Uferzonen des Römersbaches auch die Schwarz-Erle – *Alnus glutinosa* als regionaltypisches Gehölz von Gewässerzonen zu ergänzen ist.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes bezügl. der 6. Änderung

Wasserschutz:

Der Römersbach ist ein Gewässer zweiter Ordnung. Nach dem Thüringer Wassergesetz (ThürWG – s. Anhang) sind besonders zu beachten:

- bezüglich des Eigentums die §§ 4 und 6
- bezüglich Erhaltung und Unterhaltung die §§ 67 und 68
- Schutz der oberirdischen Gewässer, der Ufer und der Uferbereiche: § 78
- Genehmigung für bauliche Anlagen und Gebäude: § 79

Auszug § 78 ThürWG:

- (1) *Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sowie die Uferbereiche sind zu schützen.*
- (2) *Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung jeweils landseits der Böschungsoberkante.*

Klima:

Abweichend von den wasserschutzrechtlichen Belangen gemäß § 78 (2) ThürWG wird zur **Verbesserung des Mikroklimas eine Kaltluftschneise von ca. 23 m Breite**, d.h. Bachbett plus jeweils beidseitig 10 m, gemessen landseits der Böschungsoberkante des Römersbaches, festgesetzt. Diese Zielstellung wird übernommen aus der Flächennutzungsplanung. Die in diesem Bereich festgestellten Bebauungen sind durch die UWB hinsichtlich vorliegender Genehmigungen zu überprüfen. Ggf. sind in Abstimmung mit der UNB Maßnahmen einzuleiten. Neubauten und neue hohe Bepflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Gewässerschutz:

Es ist darauf zu achten, dass die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß (Straßen, Wege, Gebäude) beschränkt wird. Zufahrten und Stellplätze sowie Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Anstehendes Grundwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen, die baulichen Anlagen sind gegen drückendes Wasser zu sichern.

Natur- und Landschaftsschutz:

Es gilt die Abgrenzung des seit 07.11.1957 rechtskräftigen Naturdenkmals der Römersbachanlage (siehe Planausschnitt M 1: 5.000).

- (1) Der gesamte Bachlauf des Römersbaches mit Randbereichen ist innerhalb der dargestellten Grenzen als Naturdenkmal festgesetzt.
- (2) Die Großgrünbereiche am Geh- und Radweg parallel zur Waldstraße östlich vom Römersbach werden als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.
- (3) Die unter (2) genannten öffentlichen Grünflächen südlich des Amselweges und westlich des Römersbaches werden gleichzeitig festgesetzt als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Biotopentwicklung Feuchtgebiet.

Gebäude:

In den als private Gärten festgesetzten Grünflächen gilt der Auszug aus dem Bundeskleingartengesetz als Orientierung:

§ 3 Kleingarten und Gartenlaube

- (1) *..... Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.*
- (2) *Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.*
- (3) *Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergeärten.*

Bebauungen im Uferbereich einschließlich der beidseitigen 10 m breiten Freihaltezonen (Kaltluftschneise) sind nicht zulässig.

Einzäunungen:

Einzäunungen sind in der Regel als Lattenzaun auszubilden. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn eine Laubhecke hinterpflanz wird.

Weiterhin geltende Grünordnerische Festsetzungen aus der rechtskräftigen Planfassung

1. *Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem.. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 8, 8a BNatG und §§ 6, 7, 8, 17, 18 und 30 ThürNatG*

1.1. Die im Plan 1 des Grünordnungsplanes als zu erhalten dargestellten Bäume und Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen jeder Art und vor Verlust zu schützen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen oder Verluste sind zusätzlich zu ersetzen.

1.2. Das im Plangebiet vorhandene Naturdenkmal Römersbach ist vor Beeinträchtigungen zu schützen, ebenso die besonders geschützten Biotope Bachlauf Bernhardsbach mit Ufergehölz und die Feuchtwiese.

1.3. Als Teilausgleich für die Umnutzung bisheriger Flächen der Landwirtschaft zu Baugebietsflächen sowie für die erfolgenden Vollversiegelungen sind auf in der Planzeichnung Plan 2 ausgewiesenen privaten Grundstücksflächen private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen aus Arten der Pflanzenliste 1 festgesetzt. Die Plandarstellung "private Grünfläche" kann für Zufahrten zu den Baugrundstücken unterbrochen werden.

1.4. Zum Ausgleich für den Verlust von offenen Bodenflächen und anderen Schutzgütern infolge Versiegelungen und anderen Eingriffsfolgen sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen folgender Art und Größe innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen: Streuobstwiese 0,68 ha. Feuchtgebiet 1,47 ha. Sukzessionsfläche auf Erdstoffdeponie 1,99 ha, Wechselfeuchtbiotop (Regenrückhaltung) 0,50 ha. Dazu sind die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsplanungen zu erarbeiten.

2. *Grünordnerische Gestaltung der Grundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 ThürNatG*

2.1. Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten. Der Flächenanteil von Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken soll mindestens 50 % der auf den Grundstücken vollversiegelten Fläche betragen.

2.2. Auf den privaten Grundstücken sind zur Gestaltung je 200 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum in Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Plan 2 des Grünordnungsplanes gibt eine orientierende Darstellung für das festgesetzte Maß der Bepflanzung mit Bäumen.

2.3. Zur Pflanzung von Sträuchern, vorzugsweise zur Bepflanzung der Einzäunung bzw. Abgrenzung der privaten Baugrundstücke sind einheimische Arten (siehe Pflanzenliste 1) als freiwachsende Hecken zu verwenden. Ziersträucher (Artenauswahl siehe Pflanzenlisten 2 und 3) können in räumlicher Beziehung zu den Wohngebäuden gepflanzt werden. Das Pflanzen von standortsfremden Nadelgehölzen soll die Ausnahme bleiben und aus ökologischen und gestalterischen Gründen maximal 10 % Anteil an den Gehölzen nicht überschreiten.

2.4. In den im Plan 2 des Grünordnungsplanes dargestellten Bereichen des Bebauungsplanes ist ein Wohngebietspark zu gestalten. Für diesen stark mit Bäumen und Strauchpflanzungen durchsetzten Park ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten.

2.5. In den dargestellten Abschnitten der Sammel- und Anliegerstraßen sind öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

2.6. Vollversiegelungen sind auf das Mindestmaß zu begrenzen. Einfahrten, Stellplätze und sonstige Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig mit weitfugig zu verlegenden Platten, Pflaster, mit Rasengitterplatten oder mit wassergebundener Decke auszuführen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnung Grünflächen

Im Geltungsbereich des B-Planes sind Teile Römersbachtal sowie im Norden zum Freihaltekorridor der Nordumgehungs-Trasse der B 89 als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier sind nur teilweise Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Die Realisierung der nördlichen Grünfläche ist mit der Verkehrsmaßnahme zu koordinieren (Freihaltekorridor 75 m von der 110 kV-Trasse).

Die Bodenordnung ist Aufgabe der Gemeinde und dient der Verwirklichung des Bebauungsplanes. Sie ist von diesem getrennt durchzuführen, der B-Plan ist Grundlage für ein eventuell notwendiges Umlegungsverfahren.

Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden ggf. durch ein vereinfachtes Umlegungsverfahren gem. der §§ 80-84 BauGB vollzogen oder durch ein Umlegungsverfahren gem. der §§ 45-79 BauGB eingeleitet und vollzogen.

Hildburghausen, den .08.2012

Stadt Hildburghausen

Bürgermeister

Suhl, den 10.08.2012

Dipl.-Ing. Jürgen Brückner
Freier Architekt und Stadtplaner
Am Burahof 10. 98527 Suhl



Planverfasser