NIE 307

"Vor dem Zeckensee – Im Zeckensee"

rechtsverbindlich seit: 22.10.2004

Ansprechpartner im Stadtplanungsamt Erfurt,
Löberstraße 34
Herr Arnold

Tel.: 0361/655 3942

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

B E G R Ü N D U N G

der 2. Änderung

Bebauungsplan NIE 307 „Vor dem Zeckensee - im Zeckensee“

Ausfertigung:

i.V.

M.Ruge
Oberbürgermeister

(Siegel) THÜRINGEN LANDESHAUPTSTADT ERFURT OBERBÜRGERMEISTER

Erfurt, den 6.10.04

61 – Stadtplanungsamt

Erfurt, den 1.04.2004

1. Rechtsgrundlage

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes NIE 307 sind durch die vorgenommene Erweiterung der Erschließungsflächen und Änderungen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches die Grundzüge der Planung berührt, sodass ein Bauleitplanverfahren gemäß §§ 2 – 4 BauGB durchgeführt werden muss. Die 2. Änderung erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 und § 8 Abs. 4 BauGB.

2. Begründung des Erfordernisses zur 2. Änderung

2.1 Erschließung

Der Bebauungsplan wurde am 18.11.1993 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 30.01.1998 rechtskräftig. Mit zunehmender Vermarktung der Baugrundstücke wurde offensichtlich, dass zu deren Erschließung öffentliche Flächen nicht in dem erforderlichen Umfang ausgewiesen wurden.

Der Versuch, gemeinschaftliche, private Erschließungswege als Ersatz dafür zu parzellieren, war keine sinnvolle Lösung, da teilweise bis zu 11 Privatgrundstücke keine öffentliche Erschließung erhalten hätten und damit Streitfälle vorprogrammiert gewesen wären. 2 – 3 Grundstücke privat zu erschließen sollte als Maximum angesehen werden. Wichtigstes Ziel der 2. Planänderung ist daher die Festsetzung einer ausreichenden Erschließung durch die Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsflächen.

2.2 Erweiterung des Plangebietes

Zur Fläche zwischen der Straße „Am kleinen Haarberg“ und der bisherigen südlichen Grenze des Geltungsbereiches existiert ein Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Niedernissa vom 11.03.1994 für eine Abrundungssatzung. Der dafür erarbeitete Entwurf traf keine Aussage zur Erschließung und enthielt keine Festsetzungen zum Umfang der überbaubaren Flächen. Er berücksichtigte auch nicht die damals schon vorhandene Gasleitung DN 600.

Das Verfahren wurde daher nach der Gebietsreform nicht fortgeführt.
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Einbeziehung dieses Gebietes in den Geltungsbereich und damit eine Regelung für eine Wohnbebauung.

3. Darstellung der vorgenommenen Korrekturen und Ergänzungen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Planzeichnung

3.1.1 Geltungsbereich

Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden bis an die Straße „Am kleinen Haarberg“ zur Einbeziehung des Gebietes der 1994 begonnenen

Abrundungssatzung. Ausgrenzung des halben Feldweges Flurstück 226 an der östlichen Grenze, da damit keine planerische Aussage verbunden ist.

3.1.2 Erschließung

- Die öffentlichen Erschließungsflächen wurden entsprechend der Ausführungsplanung des damit von der Stadt Erfurt beauftragten Planungsbüros übernommen und entsprechend einer neuen Grundstücksaufteilung um das unbedingt notwendige Maß ergänzt.

- An der südlichen Grenze des ehemaligen Geltungsbereichs erfolgte die Eintragung einer weiteren öffentlichen Erschließungsstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen und für diese Aufgabe georteten Gasleitung DN 600, die nunmehr unter der Straße verlaufen wird.

- Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Geltungsbereiches wurde eine Neuordnung der Grundstücke im gesamten südöstlichen Bereich notwendig. Eine bisher festgesetzte Stichstraße (S) wurde aufgegeben und eine bisher privat geplante Ringstraße in der Lage verbessert, nach Süden verlängert und als öffentliche Straße festsetzt, damit sie ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden kann.
- Die Fußwegverbindung in südlicher Verlängerung der Planstraße U wurde aufgegeben, da sie nicht erforderlich ist.

- Eine neue Fußwegverbindung ausgehend von der Verlängerung der Planstraße E zur geplanten Bushaltestelle an der Straße „Am kleinen Haarberg“ wurde festgesetzt.

- Die Eintragung eines Wirtschaftsweges an der Westgrenze des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgte entsprechend der vorhandenen Ausführung, in Anlehnung an den sich westlich anschließenden Bebauungsplan NIE 306.

- Die östliche Verlängerung der Planstraße G, bisher als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, wurde als öffentliche Verkehrsfläche eingetragen, da für die südlich angrenzenden 4 Grundstücke ein Erschließungsbedarf besteht.

- Für den geplanten Wertstoffsammelplatz an der Straße „Am kleinen Haarberg“ wurde eine öffentliche Erschließung eingetragen.

- Die vorhandenen Gasleitungen an der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches wurden lagerichtig eingetragen.

3.1.3 Bebauung

- Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wurde auch für die neu hinzugekommenen südlichen Baufelder übernommen.
- Das Maß der Nutzung musste teilweise korrigiert werden, da bisher folgende nicht zulässige Festsetzungen erfolgten:
  . Die Festsetzung eines Dachgeschosses als Vollgeschoss ist rechtlich nicht zulässig. Als Ersatz wurde inhaltlich identisch die maximal zulässige Anzahl der Geschosse in Verbindung mit der maximalen Traufhöhe festgesetzt.

. Die für den 2-geschossigen Bereich festgesetzte Geschoßflächenzahl wurde auf das maximal mögliche Maß reduziert.

- Nördlich der Straße "Am Kleinen Haarberg" bis zur Planstrasse "V" wurden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen, um den im FNP festgesetzten Grünzug durchgängig zu sichern.

3.1.4 Grünordnung

Die Beurteilung der ökologischen Situation wurde vorgenommen als Gegenüberstellung der alten und neuen Nutzungen mit den gleichen Bewertungskriterien.

Die Bewertung der 1. Änderung sowie des Vorentwurfes der 2. Änderung erfolgte nach dem Biotopwertverfahren und den darin ermittelten Wertfaktoren bzw. Ökowerten von 0,0 - 1,0 Punkten, wodurch rechnerisch ein Bilanzwert des Bebauungsplangebietes ermittelt werden kann.

Dieser Bilanzwert ermöglicht eine rein rechnerische Gegenüberstellung der durch die Bebauung und Erschließung in Anspruch genommenen Biotoptypen. Bei bestehenden Defiziten sind diese möglichst durch gleichartige Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

3.1.4.1 Ermittlung der Wertflächeneinheiten der einzelnen Biotoptypen vor und nach der 2. Änderung zum Bebauungsplan

- Ökologische Bewertung des Bebauungsplanes: Stand der 1. Änderung

Tabelle 1

Biotopstruktur	Wert-faktor	Fläche in m²	Bilanzwert
Geltungsbereich der Änderung zuzüglich der erweiterten Flächen in der 2. Änderung			
voll versiegelte Fläche			
- überbaubare Fläche	0,0	(87.362)	0
- Versorgungseinrichtungen	0,0	46	0
- Straßenbau	0,0	16.211	0
- landwirtschaftliche Wege	0,2	3.535	707
- Fahrwege, unbefestigt	0,2	1.872	374
- Fußwege, wassergebunden	0,2	538	108
- Kinderspielplatz	0,3	3.070	921
nicht überbaubare Fläche			
- öffentliche Grünflächen	0,4	2.981	1.192
- Straßenbegleitgrün	0,4	1.620	648
- private Grünfläche 60 %	0,4	52.417	20.967
- Rasenpflaster 40 %	0,2	34.945	6.989
- Vorgarten	0,4	30.290	12.116
- Ackerfläche*	0,2	3.600	720
- Ruderalfläche*	0,4	6.889	2.756
Flächen für A + E Maßnahmen	0,6	**22.996**	13.797
Summe			61.295

* vorher nicht im Geltungsbereich enthalten

- Ökologische Bewertung des Bebauungsplanes: Stand der 2. Änderung

Tabelle 2

Biotopstruktur	Wert-faktor	Fläche in m²	Bilanzwert
Geltungsbereich der Änderung			
voll versiegelte Fläche			
- überbaubare Fläche	0,0	(85.322)	0
- Versorgungseinrichtungen	0,0	46	0
- Straßenbau	0,0	21.843	0
- landwirtschaftliche Wege	0,2	4.323	865
- Fahrwege, unbefestigt		--	--
- Fußwege, wassergebunden	0,2	1.060	212
- Kinderspielplatz	0,3	3.070	921
nicht überbaubare Fläche	0,4		344
- öffentliche Grünflächen		861	
- Straßenbegleitgrün	0,4	1.460	584
- private Grünfläche 60 %	0,4	51.193	20.477
- Rasenpflaster 40 %	0,2	34.129	6.826
- Vorgarten	0,4	33.878	13.551
- Ackerfläche		--	--
- Ruderalfläche		--	--
Flächen für A + E Maßnahmen			
- Maßnahme M1	0,6	23.824	14.294
- Maßnahme M2	0,8	4.462	3.570
- Summe M1 und M2		**28.286**	17.864
Summe			61.644

3.1.4.2 **Bilanz der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen**

- A+E-Maßnahmen mit Stand der 2. Änderung,
  innerhalb des Geltungsbereiches 28.286 m²
- A+E-Maßnahmen nach der 1. Änderung,
  innerhalb des Geltungsbereiches - 22.996 m²

  5.290 m²

Mit der Umsetzung der landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ist der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wieder hergestellt bzw. als ausgeglichen zu betrachten.

Die planerischen Inhalte gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben eine

- **Vergrößerung**
  - des Plangebietes um 10.489 m²,
  - der Erschließungsflächen durch Neuaufteilung der Baufelder um 5.070 m²,
  - der Vorgartenfläche in Folge Neuaufteilung der Baufelder um 3.468 m²,
  - der Flächen für A+E-Maßnahmen durch Einbeziehung von Randgrundstücken um 5.290 m²,

- **Reduzierung**
  . der öffentlichen Grünflächen in Folge geänderter Erschließungsbedingungen um 2.120 m²,
  . des Straßenbegleitgrüns um 160 m²,
  . der privaten Grünfläche um 1.548 m².

3.1.4.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind Wiesenflächen mit Baum- und Gehölzpflanzungen anzulegen. Dieses dient dazu, die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Planungsgebietes auszugleichen.

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Klima- und Bodenverhältnisse im Thüringer Landschaftsraum sind für die Pflanzung einheimische und standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahmefläche (M 1)
- Pro 150 m² Fläche ist ein großkroniger Laubbaum als Stammbusch zu pflanzen (Stammumfang 16 – 18 cm) sowie zusätzlich
- pro 300 m² Fläche ein kleinkroniger Laubbaum als Heister
- Partiell sind entlang der Grenze zum freien Landschaftsraum 5 m breite und zwischen 20 bis 40 m lange Gehölzpflanzungen, bestehend aus 5 nebeneinander liegenden Pflanzreihen anzulegen. Anzahl der Pflanzen: 1 Stück/m².
- Die verbleibende Fläche ist durch Einsaat mit Regelsaatgutmischung RSM 08.1 als extensive Wiesenfläche anzulegen.
- Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss durch das Aufstellen eines allseitigen Wildschutzzaunes mit einer Bespannung aus Knotengeflecht (Maschengröße < 10 x 10 cm).

Maßnahmefläche (M 2)
- Bepflanzung dieser Fläche unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, als eine zur Straße nach Rohda hin ca. 10 m breiten, sich verdichtenden Feldgehölzhecke. Anzahl der Pflanzen: 1 Stück/2 m².
- Pro 200 m² Fläche ist straßenbegleitend ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen (Stammumfang 16 – 18 cm).
- Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss durch das Aufstellen eines allseitigen Wildschutzzaunes mit einer Bespannung aus Knotengeflecht (Maschengröße < 10 x 10 cm).

3.1.4.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Den im Plangebiet erfolgenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleichsflächen die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet. Davon werden anteilig den Verkehrsflächen 13 300 m² und den Wohngrundstücken 15 000 m² zugeordnet. Bemessungsgrundlage für die Wohngrundstücke waren dabei die Anteile der Baugrundstücke die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen (4/10 des Baugrundstücks).
Die den Wohngrundstücken zugeordnete Gesamtfläche von 15 000 m² wird anteilig den einzelnen Baugrundstücken nach der Größe zugeordnet.

3.1.4.5 Folgekosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Beendigung der 3. Vegetationsperiode belaufen sich folgendermaßen:

- Straßenbegleitgrün	1.460 m²	=	33.580 EUR
- Maßnahmefläche M 1	23.824 m²	=	11.198 EUR
- Maßnahmefläche M 2	4.462 m²	=	2.097 EUR
			46.875 EUR
zuzüglich. 16 % Mwst.			7.500 EUR
Gesamtkosten pro Jahr			54.375 EUR

3.1.4.5 Allgemeine Anforderungen bei der Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan dargestellten Gehölze sind zu pflanzen. Dabei sollten die in der Pflanzliste angegeben Arten verwendet werden.

Qualitäten für Baum- und Strauchpflanzungen:

Bäume 1. Ordnung: StU 16-18 cm
Bäume 2./ 3. Ordnung: StU 14-16 cm
Obstbäume auf privaten Grundstücken: StU 14-16 cm
Bäume an öffentlichen Stellplätzen: 3xv mB, StU 18-20 cm
Sträucher: 2xv, o.B. 100 - 150 cm

Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellten Anpflanzungen von Bäumen sind in der vorgegebenen Anzahl zu realisieren. Die dargestellten Standorte sind als informelle Darstellung zu betrachten. Die exakte Einordnung erfolgt mit der Objektplanung.

Alle Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (DIN 18919). Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Es sind Gehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.

Im Bereich der öffentlichen Strassen sind Laubbäume 1. Ordnung als einseitige Reihe in der vorgegebenen Anzahl und jeweils derselben Art innerhalb einer Planstrasse zu pflanzen.

Mindestqualität: H, 3xv mDb, StU 18-20 cm
Baumart gemäß Pflanzliste

Die Mindestgrösse dieser Baumscheiben wird mit 6,0 m² festgelegt, die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Die Pflanzen sind einer Fertigungspflege von 1 Jahr sowie weiteren 2 Jahren Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu unterziehen.

3.1.4.6 **Liste der zur Pflanzung empfohlenen Gehölze**

Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Quercus petraea – Trauben-Eiche
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde
Tilia platyphyllos – Sommer-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

Bäume 2. / 3. Ordnung
Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Pyrus pyraster – Holz-Birne
Populus tremula – Zitter-Pappel
Malus sylvestris – Wild-Apfel
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia – Mehlbeere
Sorbus torminalis – Elsbeere

Sträucher
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea –Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauch-Hasel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus fruticosa – Zwerg-Kirsche
Prunus mahaleb – Steinweichsel
Prunus spinosa – Schlehe

Rhamnus cathartica – Kreuzdorn

Ribes alpinum – Alpenbeere
Rose canina – Hundsrose
Rosa glauca – Hechtrose
Rose rubiginosa – Weinrose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen
Clematis vitalba – Waldrebe
Hedera helix – Efeu
Lonicera caprifolium – Jelängerjelieber
Parthenocissus tricuspidata „Veitschii" – Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein

3.1.4.7 **Bewertungsgrundlagen für die Eingriffsbilanzierung**

Flächenermittlungen zum Bebauungsplan NIE 307 „Vor dem Zeckensee – im Zeckensee" – Bereich der 2. Änderung

	B-Plan nach 1.Änd., mit südl. Erweiterung	B-Plan 2. Änderung
1. **zulässige überbaubare Flächen**		
1.1 Bauflächen	(87.362 m²)	(85.322 m²)
1.2 Versorgungseinrichtungen	46 m²	46 m²
2. **Verkehrsflächen und sonstige öffentliche Flächen**		
2.1 Straßen	16.211 m²	21.843 m²
2.2 landwirtschaftliche Wege	3.535 m²	4.323 m²
2.3 Fahrwege, unbefestigt	1.872 m²	--
2.4 Fußwege, wassergebunden	538 m²	1.060 m²
2.5 Spielplatz	3.070 m²	3.070 m²
3. **Grünflächen**		
3.1 öffentliche Grünflächen	2.981 m²	861 m²
3.2 Straßenbegleitgrün	1.620 m²	1.460 m²
3.3 Gartenfläche 60 % von 87.362 m² 60 % von 85.442 m²	52.417 m²	 51.193 m²
3.4 Rasenpflaster 40 % von 87.362 m² 40 % von 85.442 m²	34.945 m²	 34.129 m²
3.5 Vorgärten	30.290 m²	33.878 m²
4. **Ackerfläche** (neuer Geltungsbereich)	3.600 m²	--
5. **Ruderalfläche, junge Brache** (-dto.-)	6.889 m²	--
6. **Flächen für A+E Maßnahmen**	22.996 m²	28.286 m²
Fläche - rechtskräftiger B-Plan	169.660 m²	
Fläche der südlichen Erweiterung (Nr.4 + 5)	10.489 m²	
Gesamtfläche		180.149 m²

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich die Gesamtfläche des Plangebietes um die Einbeziehung der südlich angrenzenden Acker- bzw. ruderalen Grundstücke zusammen um 10.489 m². Die in die Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung eingehende Flächengröße beträgt nach der 2. Änderung 180.149 m².