

Happ und Fuchs GbR

**Vorhaben- und
Erschließungsplan**
mit integriertem Grünordnungsplan

"Wohngebiet Brunntental"

Gemeinde Benshausen



**Vorhaben- und Erschließungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

"Wohngebiet Brunmental"

Gemeinde Benshausen

Vorhabensträger :

Happ und Fuchs GbR
Papiermühle 1
98554 Benshausen

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn
Freie Stadtplaner

98544 Zella-Mehlis
Talstraße 50
Tel.: 03682 / 89610
Fax.: 03682 / 896161

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer
Techn. C. Stefanov

BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

"Wohngebiet Brunnental"

Gemeinde Benshausen

2. ENTWURF

Stand : 17.04.1996

Inhalt

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Vorgaben übergeordneter Planungen**
 - 2.1 Raumordnung, Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Geografische Lage und Topografie
 - 3.2 Bodenschutzklausel
 - 3.3 Naturräumliche Verhältnisse
 - 3.4 Schutzgebiete
 - 3.5 Vorhandene Bebauung
 - 3.6 Verkehr
 - 3.7 Ver- und Entsorgung
 - 3.8 Nutzungsbeschränkungen
 - 3.8.1 Munitionsfunde
 - 3.8.2 Altlastverdachtsflächen
 - 3.8.3 Bodenforschung
 - 3.9 Immissionen, Emissionen
 - 3.10 Bodenordnung
 - 3.11 Denkmalschutz
- 4. Planinhalt**
 - 4.1 Städtebauliches Grundkonzept
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Landschaft
 - 4.5 Grünordnung

0. Gesetzliche Grundlagen

Der VE- Plan ist aufgrund folgender Bestimmungen erarbeitet worden:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

4. Thüringer Bauordnung (ThürBO)

vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)

5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993

6. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

vom 10.05.1994 (GVBl. Nr. 16)

7. Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (Vorl. ThürNatG)

vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57)

8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

9. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)

vom 16.08.1993 (GVBl. Nr. 23, S. 501)

1. Veranlassung und Ziele

In der Gemeinde Benshausen besteht ein dringender Bedarf an Wohnbau land zur Errichtung von Eigenheimen.

Deshalb kommt der § 2 des WoBauErlG (Wohnungsbauerleichterungsgesetz in der Fassung vom 1.05.1993) zur Anwendung.

Der VE- Plan wird aufgestellt, um im Außenbereich entsprechende planungsrechtliche Grundlagen für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des neuen Ortsteils zu schaffen und gleichzeitig eine Abrundung vorhandener Strukturen zu gestalten.

Die Gemeinde Benshausen hat in ihrer Sitzung vom 31.07.1995 die Aufstellung des VE- Planes "Brunntal" beschlossen.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 2,0 ha.

Das Gebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Raumordnung, Regionalplanung

Entsprechend des "Regionalplanes Südthüringen" hat Benshausen keine zentralörtlichen Funktionen.

Zur Bedarfsabdeckung an Wohnbauflächen ist eine Ausweisung von Erweiterungsflächen von ca. 9,0 ha für die Gesamtgemarkung angemessen.

Es wurden bereits Rahmenplanungen für das Gebiet erarbeitet, die mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt wurden und positiv bewertet sind.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ist zu überarbeiten.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geografische Lage und Topografie

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Fuß des Albrechtser Berges.

Das Gelände schließt in östlicher und südlicher Richtung unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an.

Das zu beplanende Gelände ist hängig. Es liegt zwischen 400 und 420 m Höhe ü. HN. Die Hauptwindrichtung ist von Westen anzunehmen.

3.2 Bodenschutzklausel

Der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird wie folgt Rechnung getragen:

- Das Plangebiet stellt eine Erweiterung und Abrundung vorhandener Bauflächen dar.
- Dem sparsamen Umgang mit den Naturressourcen dienen:
 - * die Festsetzungen der grünordnerischen Ausgleichsflächen,
 - * die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung,
 - * die Pflanzbindungen der grünordnerischen Festsetzungen.

3.3 Naturräumliche Verhältnisse

Im Planungsgebiet befindet sich vorwiegend Grünland.

Das Gebiet stellt den Übergang zur freien Landschaft in Richtung Süden dar.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem

- Wasserschutzgebiet,
- Naturschutzgebiet,
- Bergbauschutzgebiet,
- Denkmalschutzgebiet.

3.5 Vorhandene Bebauung

Im Planungsgebiet befindet sich keine Bebauung.

3.6 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße A an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Zufahrt erfolgt über die Pestalozzistraße.

Zur Anbindung ist der Neubau einer Straßenbrücke über die Lichtenau erforderlich. Die Maßnahme erfolgt in Regie der Kommune und wird auch von ihr finanziert.

3.7 Ver- und Entsorgung

Versorgungsfläche :

Im Planungsgebiet wird eine Versorgungsfläche festgesetzt.

Hier wird die Kläranlage, das Regenrückhaltebecken, eine Gasreglerstation sowie ein Trafo eingeordnet.

Abwasser :

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem konzipiert.

Bis zum Anschluß von Benshausen an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage in Zella-Mehlis wird für das Plangebiet eine Übergangslösung geschaffen.

Es wird eine stationäre Containeranlage mit einer Kapazität von 110 EWG eingeordnet.

Das Regenwasser ist weitestgehend am Standort zu versickern, bzw. nach Führung über das Regenrückhaltebecken dem Vorfluter Lichtenau zuzuführen.

Nach dem Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser im offenen Gerinne geführt.

Es ist eine Verbindung zum vorhandenen Gerinne herzustellen.

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Verrohrungen vorzusehen.

Gas:

Die das Plangebiet tangierende Gastrasse wird mit Leitungsrecht auch für die Zukunft erhalten. Die jetzige Leitung wird nicht überplant.

Um die Abstandsforderungen zu der alten Trasse verringern zu können, erfolgt in Teilbereichen eine Um- und Neuverlegung.

Die Führung der Schmutzwasser- und Regenwassertrassen wird parallel zur Gastrasse im selben Leitungsrecht festgesetzt.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an das Ortsnetz abgesichert. Es wird ein Ringschluß von der Suhler Straße zur Pestalozzistraße geschaffen.

Elektroversorgung:

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das vorhandene MS-Netz vorgesehen.

In der Versorgungsfläche wird ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

Ein vorhandenes Versorgungskabel von Gartengrundstücken ist in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Ab Abzweig des privaten Wohnweges von der öffentlichen Verkehrsfläche ist das umzuverlegende NS-Elt-Kabel über Leitungsrecht in diesem Weg zu sichern. Die Umverlegungskosten werden vertraglich zwischen Investor und TEAG vereinbart.

3.8 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen bestehen nicht.

3.8.1 Munitionsfunde

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 20.06.1995 ist das Gebiet *nicht als munitionsgefährdet bekannt*.

3.8.2 Altlastverdachtsflächen

Es sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

3.8.3 Bodenforschung

Laut Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Geologie vom 26.06.1995 liegen folgende geologische Bedingungen vor:

Den tieferen geologischen Untergrund am Standort bilden die Gesteine des Mittleren Bundsandsteins, d.h. geröllfreier Sandstein.

Infrastrukturelle Restriktionsflächen werden nicht berührt.

3.9 Immissionen, Emissionen

Überschreitungen der Schallgrenzwerte sind im Wohngebiet nicht zu erwarten.

Das gesamte Verkehrskonzept ist auf Verkehrsvermeidung und Beruhigung ausgelegt.

3.10 Bodenordnung

Für das Plangebiet ist keine Baulandumlegung geplant, da die Flächen über Investoren gekauft, bebaut und veräußert werden sollen.

3.11 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus :

- Schaffung eines attraktiven Ortsteiles von Benshausen.
- Abrundung und Ergänzung der vorhandenen, aber nicht homogenen Siedlungsstruktur.
- Realisierung eines Verkehrskonzeptes mit Verkehrsberuhigung als absolute Priorität.

4.2 Bebauung

Das Planungsgebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung und des Maßes der Nutzung gegliedert.

Es wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung sind entsprechend der Einbindung in das Ortsbild und in die freie Landschaft festgesetzt.

Es werden 25 Eigenheime in Form von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern vorgesehen.

Im Plangebiet sind - 13 Einzelhäuser und
- 6 Doppelhäuser
eingeorordnet.

Bei einem durchschnittlichen Besatz von 3 Personen / Haus werden zukünftig 75 Menschen im Plangebiet wohnen.

Die im Plangebiet zur Anwendung kommenden *Haustypen*:

<i>Haus "Zimmergrund"</i>	<i>ca. 109,04 m²</i>
<i>Haus "Tellerberg"</i>	<i>ca. 123,39 m²</i>
<i>Haus "Rohrer Berg"</i>	<i>ca. 134,60 m²</i>
<i>Haus "Heidersbach"</i>	<i>ca. 222,30 m²</i>
<i>Haus "Stöpfungertal"</i>	<i>ca. 133,46 m²</i>
<i>Doppelhaus "Zimmergrund" je Doppelhaushälfte</i>	<i>ca. 109,04 m²</i>

Die *Haustypen* können innerhalb der Baufenster entsprechend den Anforderungen der Bauwerber unter Berücksichtigung der Nutzungsschablone getauscht werden. Die Festsetzung von Baugrenzen ist in diesem VE-Plan beabsichtigt, da dem Eigenheimbauer die Möglichkeit gegeben werden soll im Rahmen der Festsetzungen einen oben genannten Haustyp auszuwählen (gilt nur für Einzelhäuser).

4.3 Verkehr

Innerhalb der Wohnbereiche werden alle Erschließungswege als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

Straße A dient als Haupterschließungsstraße des Wohngebietes.

Sie wird mit einer Querschnittsbreite von 4,75 m (Verbreiterung im Bereich von Straßenkrümmungen [Schleppkurve 3-achsiges Müllfahrzeug]) und einem Randstreifen für das Lichtraumprofil von beidseitig 1,00 m ausgebildet.

Im Bereich des Grundstückes der Familie Katzer muß die Fahrbahn auf 4,25 m eingeengt werden.

Im Randstreifen werden die Beleuchtungsmasten eingeordnet.

Zur Erschließung des südöstlichen Doppelhauses wird ein privater Weg festgesetzt. Hier sind Wege- und Leitungsrechte grundbuchmäßig zu sichern.

Je Grundstück sind 2 Stellplätze für Pkw zu sichern.
Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen.

4.4 Landschaft

Der harmonischen Einbindung in die Landschaft dienen die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu der baulichen Höhenentwicklung sowie zu der angegebenen Grünordnung.

4.5 Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist im VE - Plan integriert.

Er wurde vom Planungsbüro Wienke erarbeitet.

Grünflächen

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Harmonisierung und Gliederung des Planungsgebietes. Sie sollen ein ökologisch verträgliches Maß der baulichen Nutzung sowie der Einbindung in den Landschaftsraum schaffen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für Flächeninanspruchnahme und versiegelte Flächen werden im Planungsgebiet und außerhalb des Planungsgebietes folgende Maßnahmen festgeschrieben :

Maßnahmen im Gebiet:

- 850 m² Heckenpflanzung auf der Versorgungstrasse am südlichen Grundstücksrand. Die Bepflanzung erfolgt mit bodenständigen Gehölzen. Hierfür sind zu verwenden:

Himbeere	Rubus idaeus
Brombeere	Rubus fruticosus
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Hartriegel	Cornus sanguinea
Besenginster	Cytisus scoparius

Pflegehinweis: Auslichtungsarbeiten alle 5 - 6 Jahre. Um der Bildung von Bäumen entgegen zu wirken ist totes und überaltertes Holz zu entfernen.

- 25 kleinkronige Bäume, auf jedem Grundstück einen als Pflanzgebot. Hierfür sind zu verwenden:

alle Arten von Obstbäumen	
Rotdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eibe	Taxus baccata

Pflegehinweis: Beschränkung auf Erziehungs- und Erhaltungsschnitt

Maßnahmen außerhalb des Wohngebietes:

- **3.090 m²** Obstwiese mit Hochstämmen auf der Flur 1, Flurstück 168 in der Gemarkung Benshausen anlegen.
Folgende Arten sind zu verwenden:

Apfel in Sorten
Birne in Sorten
Kirsche in Sorten und
Pflaume in Sorten.

Als günstig erweist es sich vereinzelt eine Walnuß hinzuzufügen.
Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m zwischen den einzelnen Bäumen. Es ergeben sich 31 Baumneupflanzungen.

- **4.050 m²** Obstwiese mit Hochstämmen auf der Flur 1, Flurstück 239 in der Gemarkung Benshausen anlegen.
Folgende Arten sind zu verwenden:

Apfel in Sorten
Birne in Sorten
Kirsche in Sorten und
Pflaume in Sorten.

Als günstig erweist es sich vereinzelt eine Walnuß hinzuzufügen.
Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m zwischen den einzelnen Bäumen. Es ergeben sich 41 Baumneupflanzungen.

Pflegehinweis: Die Pflege umfaßt Schnittmaßnahmen der Obstbäume und eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd der Wiese.

Detaillierte Aussagen sind der Ausgleichsbilanzierung (Anlage) zu entnehmen!

Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Benshausen:

Flur 4	174 teilweise	306	329 / 2 teilweise	1098 / 1 teilweise
	182 teilweise	307	412 / 2 teilweise	
	187	308	418 / 1 teilweise	
	305	329 / 1	431 / 312 teilweise	

Flur 7 776

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB

1. Im Geltungsbereich dieses VE-Planes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

B) Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Es wird offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Zur Anwendung kommen die Haustypen siehe *Plan-Anlage*.

C) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB sowie § 83 (4) ThürBO

1. **Dächer:**
Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen von 35° - 52°. Die Dächer sind mit roter Ziegel- oder Dachsteineindeckung auszubilden.

Flachdächer sind unzulässig.

Dachgauben:

Dachgauben sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.

Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Giebelgauben.

Alle Gauben sind im gleichen Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

2. **Traufhöhe:**
Die im Plan angegebene Traufhöhe ist die Höhe zwischen der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche und der neuen Geländeoberkante von der Hangseite gemessen.
3. Das Anbringen von Parabolspiegeln (Satellitenschüsseln) und ähnlicher Empfangsanlagen ist nur an den straßenabgewandten Hausfronten zulässig.
4. Solaranlagen zur Gewinnung von Elektrizität werden zugelassen.

D) Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) 10, 11, 12, 13, 24, u. 26 BauGB sowie § 83 ThürBO

1. **Garagen:**
Garagen sind als Anbauten, im Gebäude, als Grenzbebauung und freistehend zulässig. Sie sind gestalterisch in Übereinstimmung mit dem Hauptgebäude zu bringen. Flachdächer sind unzulässig.

Carport :

Carports sind zulässig.
Sie sind in geeigneter Weise zu begrünen.

2. **Nebengebäude :**
Sonstige Nebengebäude sind unzulässig.
3. **Einfriedungen :**
Einfriedungen sind als einfache Lattenzäune auszubilden.
Die Latten sind naturfarben zu behandeln.
Die Zäune müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Heckenpflanzungen sind bis zu einer Wuchshöhe von 1,00 m zulässig.
Einfriedungen als geschlossene Mauern sind unzulässig.
4. Grundstücks- und Garagenzufahrten sind von Zäunen, Ketten und sonstigen Abgrenzungen freizuhalten.
5. Mülltonnenstandplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung nach allen Seiten abzuschirmen.
6. **Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB**
 - 6.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im VE - Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
 - 6.2 **Versorgungsfläche :**
Im Planungsgebiet wird eine Versorgungsfläche festgesetzt.
Hier wird die Kläranlage, das Regenrückhaltebecken, eine Gasreglerstation sowie ein Trafo eingeordnet.

- 6.3 Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem konzipiert.
Bis zum Anschluß von Benshausen an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage in Zella-Mehlis wird für das Plangebiet eine Übergangslösung geschaffen.
Es wird eine stationäre Containeranlage mit einer Kapazität von 110 EWG eingeordnet.

Das Regenwasser ist weitestgehend am Standort zu versickern, bzw. nach Führung über das Regenrückhaltebecken dem Vorfluter Lichtenau zuzuführen.
Nach dem Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser im offenen Gerinne geführt.
Es ist eine Verbindung zum vorhandenen Gerinne herzustellen.
Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Verrohrungen vorzusehen.

- 6.4 Die das Plangebiet tangierende Gastrasse wird mit Leitungsrecht auch für die Zukunft erhalten. Die jetzige Leitung wird nicht überplant.
Es erfolgt in Teilbereichen eine Um- und Neuverlegung.

- 6.5 Zur Führung der Schmutzwasser- und Regenwassertrassen wird parallel zur Gastrasse Leitungsrecht festgesetzt. Innerhalb des privaten Weges werden die Trassen ebenfalls über Leitungstecht gesichert.

- 6.6 Das im Böschungsbereich entlang Zufahrtstraße liegende Elt - Kabel (ab Grundstück 431/312) ist abzurechen und in den öffentlichen Straßenraum umzuverlegen. Ab Abzweig des privaten Weges wird es in diesem mit Leitungsrecht gesichert.

7. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

- 7.1 Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.

- 7.2 Innerhalb der Wohnbereiche werden alle Erschließungswege als Mischverkehrsflächen ausgebildet, mit dem Ziel einer verkehrsberuhigten, verkehrstechnisch sicheren und einer attraktiven Gestaltung.

- 7.3 Als Haupterschließung dient Straße A.
Sie wird mit einer Querschnittsbreite von 4,75 m und einem Randstreifen für das Lichtraumprofil von beidseitig 1,00 m ausgebildet.
Im Randstreifen werden die Beleuchtungsmasten und im Bedarfsfall Elektroschaltkästen eingeordnet.

- 7.4 Je Grundstück sind 2 Stellplätze für Pkw zu sichern.

- 7.5 Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen.

E) Grünordnerische Festlegungen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

1. Stellplätze sind mit Öko-Pflasterung zu befestigen.
2. Oberflächenwasser ist weitestgehend am Standort zu versickern.

F) **Festsetzungen zur Grünordnung** nach § 1 Abs. 5 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB, §§ 17 und 19 BauNVO, § 8a BNatSchG von 1987 / VorlThürNatG von 1993

1. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

Als Ausgleichsmaßnahme für Flächeninanspruchnahme und versiegelte Flächen werden im Planungsgebiet und außerhalb des Planungsgebietes folgende Maßnahmen festgeschrieben :

Maßnahmen im Gebiet:

- **850 m²** Heckenpflanzung auf der Versorgungsstrasse am südlichen Grundstücksrand. Die Bepflanzung erfolgt mit bodenständigen Gehölzen. Hierfür sind zu verwenden:

Himbeere	Rubus idaeus
Brombeere	Rubus fruticosus
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Hartriegel	Cornus sanguinea
Besenginster	Cytisus scoparius

Pflegehinweis: Auslichtungsarbeiten alle 5 - 6 Jahre. Um der Bildung von Bäumen entgegen zu wirken ist totes und überaltertes Holz zu entfernen.

- **25** kleinkronige Bäume, auf jedem Grundstück einen als Pflanzgebot. Hierfür sind zu verwenden:

alle Arten von Obstbäumen	
Rotdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eibe	Taxus baccata

Pflegehinweis: Beschränkung auf Erziehungs- und Erhaltungsschnitt

Maßnahmen außerhalb des Wohngebietes:

- **3.090 m²** Obstwiese mit Hochstämmen auf der Flur 1, Flurstück 168 in der Gemarkung Benshausen anlegen.
Folgende Arten sind zu verwenden:

Apfel in Sorten
Birne in Sorten
Kirsche in Sorten und
Pflaume in Sorten.

Als günstig erweist es sich vereinzelt eine Walnuß hinzuzufügen.
Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m zwischen den einzelnen Bäumen. Es ergeben sich 31 Baumneupflanzungen.

- **4.050 m² Obstwiese mit Hochstämmen auf der Flur 1, Flurstück 239 in der Gemarkung Benshausen anlegen.**
Folgende Arten sind zu verwenden:

Apfel in Sorten
Birne in Sorten
Kirsche in Sorten und
Pflaume in Sorten.

Als günstig erweist es sich vereinzelt eine Walnuß hinzuzufügen.
Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m zwischen den einzelnen Bäumen. Es ergeben sich 41 Baumneupflanzungen.

Pflegehinweis: Die Pflege umfaßt Schnittmaßnahmen der Obstbäume und eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd der Wiese.

1.1 Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden über einen öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt Schmalkalden - Meiningen und der Happ und Fuchs GbR gesichert.

1.2 Die Grundstücke 168 und 239 sind durch Eintrag in das Grundbuch als Obstwiese zu sichern.

2. Pflanzgebote nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

2.1 Zur Verbesserung des Siedlungsklimas und als Ausgleichsmaßnahme für Flächenversiegelung sind in den gekennzeichneten Bereichen Gehölzstreifen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

2.2 Es sind pro Grundstück mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

2.3 Der Anteil von Koniferenpflanzen darf 5 % bezogen auf ein Grundstück nicht überschreiten.

3. Pflanzbindungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Es sind Bäume mit Stammumfang ab 18 cm vorzusehen.

G) Hinweise

1. Ein geologisches Gutachten liegt vor.
Ein exakt vermessener Leitungsbestand lagen für die Planung nicht vor.
2. Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden:

2.1. hochwachsende Baumarten:

- | | |
|----------------|----------------------|
| - Spitzahorn | - Acer platanoides |
| - Birke | - Betula pendula |
| - Esche | - Fraxinus excelsior |
| - Traubeneiche | - Quercus petraea |
| - Stieleiche | - Quercus robur |
| - Sommerlinde | - Tilia platyphyllos |

2.2. mittelhohe Baumarten:

- | | |
|-----------------|---------------------|
| - Feldahorn | - Acer campestre |
| - Hainbuche | - Carpinus betulus |
| - Kornelkirsche | - Cornus mas |
| - Wildapfel | - Malus sylvestris |
| - Vogelkirsche | - Prunus avium |
| - Wildbirne | - Pyrus pyraeaster |
| - Mehlbeere | - Sorbus aria |
| - Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| - Elsbeere | - Sorbus torminalis |

2.3. mittelhohe bis hohe Straucharten:

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| - Haselnuß | - Corylus avellana |
| - Eingrifflicher Weißdorn | - Crataegus monogyna |
| - Zweigrifflicher Weißdorn | - Crataegus oxyacantha |
| - Pfaffenhütchen | - Euonymus europaea |
| - Kreuzdorn | - Ramnus cathartica |

2.4. niedrige Straucharten:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| - Liguster | - Ligustrum vulgare |
| - Gemeiner Schneeball | - Viburnum opulus |

Grünordnung

Gemeinde Benshausen
Wohnanlage "Brunnental"

Eingriffsregelung

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
Schriftlicher Teil	
1. Anlaß der Planung	2
1.1 Rechtliche Grundlagen	2
2. Bestandserfassung	2
2.1 Lage, naturräumliche Gliederung	2
2.2 Vegetation, angetroffener Zustand	2
3. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	3
3.1 Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	3
3.2 Kompensationsmaßnahmen	4-7

Planerischer Teil

Bestands- und Konfliktplan

M 1 : 1.000 Blatt Nr. 1

Anlage

Niederschrift vom 29.03.1996

1. ANLASS DER PLANUNG

Ziel der Baumaßnahme ist die Anlage eines Wohnbaugebietes mit 13 Einfamilien- und 6 Zweifamilienhäusern im Randbereich der Gemeinde Benshausen.

Die vorliegende Eingriffsregelung erfaßt, bewertet und analysiert die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf den Naturhaushalt.

Die Eingriffsregelung bildet den objektbezogenen Fachbeitrag von Naturschutz und Landespflege zur Baumaßnahme.

1.1 Rechtliche Grundlagen

* Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

* Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorlThürNatG)

2. BESTANDSERFASSUNG

2.1 Lage, naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Benshausen im Landkreis Schmalkalden - Meiningen.

Naturräumlich liegt das Gebiet am Übergang zwischen Südthüringer Buntsandstein - Waldland und Thüringer Wald.

Das Gelände steigt vom Ort in östliche Richtung an und liegt an den Hängen des Brunntals.

Die durchschnittliche Höhe des Bearbeitungsgebietes liegt bei 410 m ü.NN.

2.2 Vegetation, angetroffener Zustand

Der Charakter des Baugebietes stellt sich überwiegend als extensiv genutztes Grünland im ortsnahen Bereich dar. Die Artenzusammensetzung besteht aus verbreiteten Gräsern, wie:

Alopecurus pratensis; *Dactylis glomerata*; *Lolium perenne*; *Phleum pratense*;
Poa pratensis und allgegenwärtigen Stauden wie:
Aegopodium podagraria; *Geranium pratense*; *Heracleum sphondylium* uam.

Die Hecken entlang des Grabens im Norden des Grundstückes bestehen aus:

Calystegia sepium; *Crataegus monogyna*; *Galium aparine*;
Geum urbanum; *Lamium maculatum*; *Prunus spinosa*;
Rosa canina; *Rubus idaeus*; *Salix alba*; *Sambucus nigra*

Die Sukzessionsbereiche werden überwiegend von Obstbaumwildlingen (Pflaume, Kirsche und Apfel) gebildet.

Die Bestandsaufnahme kann jedoch nur als unvollständig angesehen werden, da zur Erfassung die Witterungsverhältnisse außergewöhnlich schlecht waren und ein sehr kurzer Erhebungszeitraum zur Verfügung stand.

Baumbestand: (fett-zur Fällung vorgesehen / normal-bleibt bestehen)

1 Fraxinus excelsior Std. 10	20 Sorbus aucuparia Std. 10
2 Salix alba zweistämmig Std. 20/20	21 Sorbus aucuparia Std. 10
3 Salix alba zweistämmig Std. 20/15	22 Betula pendula Std. 10
4 Salix alba Std. 40	23 Carpinus betulus Std. 30
5 Salix alba Std. 40	24 Picea abies Std. 25
6 Salix alba Std. 50 gestutzt	25 Populus tremula Std. 25
7 Sorbus aucuparia zweistämmig Std. 10/20 Stammschäden	26 Prunus avium Std. 30
8 Fraxinus excelsior Std. 40 Krone geschädigt	27 Prunus avium Std. 25
9 Fraxinus excelsior Std. 50 Krone geschädigt	28 Malus domestica Std. 15
10 Larix decidua Std. 35	29 Malus domestica Std. 15
11 Fraxinus excelsior Std. 30 beengter Standraum	30 Populus tremula zehnstämmig Std. 10-15
12 Larix decidua Std. 30 beengter Standraum	31 Larix decidua Std. 35 wertvoller Einzelbaum
13 Larix decidua Std. 40 beengter Standraum	32 Malus domestica Std. 10
14 Fraxinus excelsior Std. 20 beengter Standraum	33 Malus domestica Std. 10
15 Fraxinus excelsior zweistämmig Std. 20/30 beengter Standraum	34 Malus domestica Std. 10
16 Fraxinus excelsior Std. 35 beengter Standraum	35 Malus domestica Std. 10
17 Fraxinus excelsior Std. 35 beengter Standraum	36 Malus domestica Std. 10
18 5 x Salix alba Std. 10 gestutzt	37 Malus domestica Std. 10
19 Salix alba mehrstämmig Std. 10-30	38 Betula pendula Std. 15

3. MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

3.1 Verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung und Minderung des Eingriffs bei Realisierung des Bauvorhabens ist nicht möglich.

Daher bleiben folgende Auswirkungen auf den Landschaftsraum des Vorhabens bestehen:

Flächenverbrauch durch Überbauung	2.500 m ²
Verlust an Lebensraum für Pflanze und Tier	2.000 m ²
Verlust der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens	auf 4.500 m ²
Verlust der Grundwasserneubildung und Infiltration	auf 4.500 m ²

3.2 Kompensationsmaßnahmen

Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Einschätzung der Wertigkeit, vom Eingriff betroffener Strukturen:

	Sukzessionsfläche		Gartenland, vernachläs.	
1. Vielfalt an biotoptypischen Arten	artenreich	2,0	artenarm	0,5
2. Vorkommen gefährdeter Arten	keine	0,25	keine	0,25
3. Biotoptypische Ausprägungen	gut	2,0	pragmentarisch	1,5
4. Vegetationsstruktur (Schichtung)	vorhanden	1,0	vorhanden	1,5
5. Vernetzungsfunktion	bedeutend	2,0	wenig bedeutend	1,0
6. besondere Standortbedingungen	vorhanden	2,0	teilw.vorhanden	1,5
7. Nutzungs-/Pflegeintensität	gering	2,0	gering	2,0
8. Regenerationsfähigkeit	bedingt gegeben	1,5	gegeben	1,0
9. Alter	jung	1,0	sehr jung	0,25
10. Größe	klein	1,0	klein	1,0
11. Seltenheit	verbreitet	1,0	verbreitet	1,5
12. Gefährdung	kaum gefährdet	1,0	kaum gefährdet	1,0
13. Bedeutung für das Landschaftsbild	mäßig	1,5	gering	1,0
14. Klimatische Bedeutung	gering	0,5	gering	0,5
15. Kulturhistorische Bedeutung	gering	<u>0,5</u>	gering	<u>0,5</u>
	durchschnittl.	1,3	durchschnittl.	1,0
	Grünland, extensiv		Grünland, intensiv	
1. Vielfalt an biotoptypischen Arten	artenreich	2,0	artenarm	0,5
2. Vorkommen gefährdeter Arten	keine	0,25	keine	0,25
3. Biotoptypische Ausprägungen	gut	2,0	schlecht	0,5
4. Vegetationsstruktur (Schichtung)	vorhanden	1,0	kaum vorhanden	0,5
5. Vernetzungsfunktion	vorhanden	1,0	wenig bedeutend	0,5
6. besondere Standortbedingungen	teilweise vorh.	1,0	teilw.vorhanden	1,5
7. Nutzungs-/Pflegeintensität	gering	2,0	hoch	1,0
8. Regenerationsfähigkeit	bedingt gegeben	1,5	gegeben	1,0
9. Alter	jung	1,0	sehr jung	0,25
10. Größe	mittel	1,5	klein	1,0
11. Seltenheit	verbreitet	1,0	verbreitet	1,5
12. Gefährdung	ungefährdet	0,5	ungefährdet	0,5
13. Bedeutung für das Landschaftsbild	mäßig	1,5	gering	1,0
14. Klimatische Bedeutung	gering	0,5	gering	0,5
15. Kulturhistorische Bedeutung	gering	<u>0,5</u>	gering	<u>0,5</u>
	durchschnittl.	1,1	durchschnittl.	0,7

	Schotterweg	
1. Vielfalt an biotoptypischen Arten	artenarm	0,25
2. Vorkommen gefährdeter Arten	keine	0,25
3. Biotoptypische Ausprägungen	keine	0,25
4. Vegetationsstruktur (Schichtung)	keine	0,25
5. Vernetzungsfunktion	keine	0,25
6. besondere Standortbedingungen	keine	0,25
7. Nutzungs-/Pflegetintensität	sehr hoch	0,25
8. Regenerationsfähigkeit	gegeben	1,5
9. Alter	---	---
10. Größe	---	---
11. Seltenheit	---	---
12. Gefährdung	ungefährdet	0,25
13. Bedeutung für das Landschaftsbild	keine	0,25
14. Klimatische Bedeutung	keine	0,25
15. Kulturhistorische Bedeutung	gering	<u>0,5</u>
	durchschnittl.	0,3

Einschätzung der Wertigkeit neu zu schaffender Strukturen

	Streuobstwiese	
1. Vielfalt an biotoptypischen Arten	artenarm	1,0
2. Vorkommen gefährdeter Arten	keine	0,25
3. Biotoptypische Ausprägungen	nicht vorhanden	0,5
4. Vegetationsstruktur (Schichtung)	teiw. ausgeprägt	1,0
5. Vernetzungsfunktion	bedeutend	2,0
6. besondere Standortbedingungen	vorhanden	2,0
7. Nutzungs-/Pflegetintensität	gering	2,0
8. Regenerationsfähigkeit	gegeben	1,0
9. Alter	sehr jung	0,25
10. Größe	mittelgroß	1,0
11. Seltenheit	selten	2,0
12. Gefährdung	gefährdet	2,0
13. Bedeutung für das Landschaftsbild	hoch	2,0
14. Klimatische Bedeutung	teilw. vorhanden	1,0
15. Kulturhistorische Bedeutung	hoch	<u>2,0</u>
	durchschnittl.	1,3

Eingriffsflächengröße der Zerstörung durch
Versiegelung/Überbauung **4.500 m²**

Überbauung: 2.500 m² zu 100 % anrechnen
Versiegelung: 2.000 m² zu 100 % anrechnen

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Sukzessionsfläche	570 m ² x 1,3 =	740 m ²
Gartenland	380 m ² x 1,0 =	380 m ²
Grünland, extensiv	2.285 m ² x 1,2 =	2.742 m ²
Grünland, intensiv	390 m ² x 0,7 =	273 m ²
Schotterweg	875 m ² x 0,3 =	<u>265 m²</u>

Soll 4.400 m²

2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Eingriffsflächenwert **4.400 m²**

Anlage Hecke auf Versorgungstrasse

850 m² x 0,2 (Aufwertung von Grünland, extensiv) (-) 170 m²
4.230 m²

3. Ermittlung des Kompensationswertes für externe Kompensationsmaßnahmen

auf Grundstück 168 und 239 in der Flur 1 von Benshausen werden zwei Streuobstwiesen angelegt Wertfaktor 1,3

Restkompensationswert **4.230 m²**

Grundstück 168 und 239 Grünland-Wertfaktor 0,7

Aufwertung : 0,6

erforderliche Flächengröße der Streuobstwiese:

4.230 m² : 0,6 = **7.050 m²**

4. Ermittlung des Pflanzbedarfes als Ersatzpflanzung für zu fällende Bäume:

	<i>Ersatzpflanzung</i>
1 x Betula pendula Stammdurchmesser 10 cm	1 x Betula pendula StU 18/20
1 x Betula pendula Stammdurchmesser 15 cm	1 x Betula pendula StU 18/20
5 x Malus domestica Stammdurchmesser 10 cm	5 x Malus domestica Hst
2 x Malus domestica Stammdurchmesser 15 cm	2 x Malus domestica Hst
1 x Prunus avium Stammdurchmesser 25 cm	2 x Prunus avium Hst
2 x Sorbus aucuparia Stammdurchmesser 10 cm	2 x Sorbus aucuparia StU 18/20

Je Grundstück (25 Stück) ist ein Kleinkroniger Baum als Pflanzgebot festgeschrieben.
Damit ist die notwendige Ersatzpflanzung von 13 Bäumen erfüllt.

- A 1 850 m² Heckenanpflanzung auf der Versorgungsstrasse am südlichen Grundstücksrand. Die Bepflanzung erfolgt mit bodenständigen Gehölzen. Hierfür sind zu verwenden:
Himbeere (Rubus idaeus), Brombeere (Rubus fruticosus),
Hundsrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna),
Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea),
Hartrigel (Cornus sanguinea), Besenginster (Cytisus scoparius)

Die Pflege sollte sich auf Auslichtungsarbeiten aller 5 bis 6 Jahre beschränken, um der Bildung von Bäumen entgegenzuwirken und totes, überaltertes Holz zu entfernen.

- A 2 25 kleinkronige Bäume, auf jedem Grundstück einen als Pflanzgebot
Hierfür sind zu verwenden:
alle Art von Obstbäumen,
Rotdorn (Crataegus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas),
Eberesche (Sorbus aucuparia o. Var. 'Edulis'),
Holunder (Sambucus nigra), Eibe (Taxus baccata)

Die Pflege sollte sich auf Erziehungs- und Erhaltungsschnitt beschränken.

- E 1 3.090 m² Obstwiese mit Hochstämmen anlegen
Benshausen Flur 1 Flurstück 168
Folgende Arten sind zu verwenden:
Apfel in Sorten, Birne in Sorten, Kirsche in Sorten,
Pflaume in Sorten,
Als günstig erweist es sich, vereinzelt eine Walnuß hinzuzufügen.
Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m zwischen den einzelnen Bäumen.
Es ergeben sich 31 Baumneupflanzungen.

- E 2 4.060 m² Obstwiese mit Hochstämmen anlegen
Benshausen Flur 1 Flurstück 239
weiter siehe E 1
Es ergeben sich 41 Baumneupflanzungen.

Die Pflege umfaßt Schnittmaßnahmen der Obstbäume und eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd der Wiese.

Zur langfristigen Sicherstellung müssen die beiden Grundstücke eine Eintragung als Obstwiese ins Grundbuch erhalten.