

Begründung der 1. Änderung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weißendietz“
Der Gemeinde Tiefenort

Inhaltsverzeichnis:

- 1.0. Veranlassung und Ziel
- 2.0. Übergeordnete Planung
- 3.0. Lage, Topographie und Geltungsbereich
- 3.1. Allgemeine Beschreibung des Ortteiles
- 3.2. Lage und Topographie des Plangebietes
- 3.3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 4.0. Erschließung
- 4.1. Öffentliche Flächen
- 4.2. Abfallentsorgung
- 4.3. Abwasser

1.0. Veranlassung und Ziel

Seit Bestätigung des B-Planes wurden im Plangebiet fast alle Baugrundstücke verkauft und der Neubau von Gebäude abgeschlossen. Diese Gebäude zeigen auf vielfältige Art und Weise die Möglichkeiten und Gestaltungsvielfalt ökologischer Bauweisen.

Im Rahmen der Baugenehmigungen und weiteren Vorgängen im Rahemn der landwirtschaftlichen Nutzung wurden Änderungen und Abweichungen von Festlegungen genehmigt.

Dabei zeigte sich, dass die Flächen der Gemeinde kaum wie geplant genutzt wurden und die Gemeinde hat sich entschlossen, ihre Flächen an die Eigentümer der Nachbargrundstücke zu verkaufen. Teilweise ist das schon geschehen. Damit entstehen Widersprüche zum bestehenden B-Plan, die mit der vorliegenden 1. Änderung beseitigt werden sollen. Gleichzeitig erscheint es sinnvoll, bereits in Baugenehmigungsverfahren bestätigte Abweichungen auch für die verbleibenden Baufelder zu ermöglichen und damit nach Bestätigung der 1. Änderung diese im Bauanzeige Verfahren genehmigen zu können.

Weiterhin ergibt sich aus der derzeitigen Nutzung die Möglichkeit, im Rahmen einer Abrundung ein weiteres Baufeld zu planen und damit den Ortsrand harmonisch abzurunden. Dies ist möglich, da die entsprechende Fläche nicht mehr durch den Pächter als im Rahmen von Förderprogrammen für die Landwirtschaft angemeldete Fläche genutzt wird. Die Fläche ist durch die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in der >Hauptstraße erschlossen.

2.0. Übergeordnete Planung

Die Gemeinde Tiefenort besteht aus Tiefenort und den Ortsteilen Hämbach, Dönges, Unterrohn, Oberrohn und Weißendiez, und liegt in Süd-West- Thüringen im Wartburgkreis, ca. 25 km südlich der Stadt Eisenach und 6 km westlich von Bad Salzungen.

Tiefenort hat mit Ortsteilen 4.300 Einwohner.

Gegenüber dem Zeitpunkt des B-Plan Verfahrens gibt es bisher keine gravierenden und sich auf die Änderung auswirkenden Fakten.

Im Rahmen der derzeit beginnenden Neuordnung der Verwaltungsstrukturen gibt es Vorschläge Tiefenort mit Ortsteilen der Stadt Bad Salzungen anzugliedern. Dieser Prozess ist allerdings für die mit der 1. Änderung geplanten neuen Festsetzungen im B.Plan Gebite nicht von Bedeutung.

3.0. Lage, Topographie und Geltungsbereich

3.1. Allgemeine Beschreibung zum Ortsteil

Weißendiez ist eine ländliche Siedlung, die sich um ein ehemaliges Rittergut entwickelt hat und liegt an den Süd-West-Ausläufern des Thüringer Waldes. Es ist der Fremdenverkehrsregion Südthüringen zuzuordnen und günstiger Ausgangspunkt für Wanderungen in das sogenannte "grüne Herz" Deutschlands.

Der Ort liegt ca.285 m über NN. Es herrscht in der Regel sauerstoffreiches, mildes, reizarmes Mittelgebirgsklima mit wenig Regen und Nebel.

Die Ortsbebauung ist aufgelockert mit gemischten Strukturen aus Hofanlagen und Wohnhäusern.

Im Ortsbereich liegen zwei Teiche. In der Ortslage gibt es überdurchschnittlich viel Grün.

Verkehrstechnisch ist Weißendiez über eine Ortsstraße an Tiefenort angebunden, weitere landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Wege bilden die Verbindung nach Dönges und Marksuhl.

3.2. Lage und Topographie des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortes und grenzt an den Wald an.

Das Gelände ist leicht nach Süden abfallend.

Die Wege im Bebauungsgebiet sind mit wassergebundener Decke ausgebildet und sollen auch so erhalten bleiben soweit sie für die geplante Bebauung erforderlich sind.

3.3. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Waldgebiete begrenzt. Im Westen schließt sich die vorhandene Bebauung an, im Süden grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen. Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke Nr.: 4041; 4042/2; 4042/3; 4042/4; 4042/7; 4042/8; 4043/1; 4043/2; 4043/7; 4043/8; 4043/9; 4043/10 der Flur 24 in der Gemarkung Tiefenort.

Flur 24

4.0. Erschließung

Die 1. Änderung betrifft nicht die Erschließung des Gebietes. Diese bleibt von den Umwidmungen unberührt da die Hauptgebäude/Wohngebäude auf den bereits erschlossenen Grundstücken liegen und die jetzt öffentlichen Flächen lediglich zur Abrundung dieser Grundstücke dienen und maximal Nebengebäude aufnehmen sollen.

Das zusätzlich geplante Baufeld ist durch die Erschließungsanlagen in der Hauptstraße erschlossen.

4.1. Öffentliche Flächen

Im Baugebiet selbst befinden sich nach der Änderung bis auf die Straße und eine kleine Grünfläche keine öffentlichen Flächen.

4.2. Abfallentsorgung

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige bzw. auf mit umweltgefährdenden Stoffen kontaminierten Flächen vor. Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der üblichen örtlichen Entsorgung.

Der Anfall von Erdaushub und Bauschutt sowie deren Verwertung und Entsorgung ist in der Planung der einzelnen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

4.3.. Abwasser

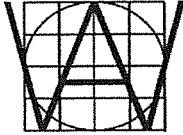
Zur Klärung des Abwassers erhielt jedes bebaute Grundstück eine vollbiologische Klärgrube. Diese Präzisierung gegenüber dem B-Plan wurde mit dem Wasser- und Abwasserverband Bad Salzunge im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigungen abgestimmt und umgesetzt.

Die so geklärten Abwässer werden in den Drakesbach eingeleitet.

Im Rahmen der Ausführungsplanung der Entsorgung wurde ein Teich genehmigt, der Regenwasser als Reserve sammelt..

Die dazu erforderlichen Abstimmungen und Genehmigungen wurden durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt.

Alle weiteren Aussagen der ursprünglichen Begründung werden durch die 1. Änderung nicht berührt.



Eingriffs-und Ausgleichsbilanzierung

Grundlage: Bilanzierungsmodell 2005 Thür. Min. f. LFUN

11.04.2017

Fl.Bez.	Größe (m ²)	Bestand		Planung		Differenz	Werteverlust/Steigerung
		Biotoptyp	Bedeutung	Biotoptyp	Bedeutung		
A1	97,00	öffentl.Parkplatz Wiese,Hecke	10	öffentl.Grünfl. Wiese,Hecke	30	20	1940
A2	460,00	öffentl.Parkplatz Schotterfläche	15	Wohnbaufläche 30% bebaubare Fläche 138m ²	0	-15	-2070
A3	326,00	öffentl.Grünfl. Ruderalflur	20	Wohnbaufläche 30% bebaubare Fläche 97,8 m ²	0	-20	-1956
A4	1.190,00	Grünland	30	Wohnbaufläche 30% bebaubare Fläche 357 m ²	0	-30	-10710
Gesamt							-12796

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Wartburgkreis wurde folgende Festsetzung als Kompensation für die neue Bebauung abgestimmt:

Für je 45 m² bebaute Fläche auf den durch die 1. Änderung in Wohnbauflächen umgewidmete Flächen ist ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Obstbaum der Qualität 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm oder ein hochstämmiger heimischer Laubbaum der Qualität 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

Die Pflanzung erfolgt durch den Bauherrn/Grundstückseigentümer spätestens bis 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Bebauung.