

Begründung
zum Bebauungsplan
Einfamilienhaus-Siedlung
Stickereiweg Tanna

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bereits 4 Einfamilienhäuser auf privaten Grundstücken entstanden.

Die Parzellierung hierzu fand vorab mit öffentlicher Zustimmung statt. Die vorgesehene Fläche von ca. 1,5 ha liegt am östlichen Rand der Stadt Tanna. Die jeweiligen Grundstückseigentümer wollen noch weitere Einfamilienhäuser (ca. 4 Stück) bauen.

Das Planungsgebiet wird an der Nord-, Ost- und Südseite von Feldern und Wiesen begrenzt. Das Baugelände ist hängig. Auf einer ca. 230m-Längenausdehnung sind 18m Höhenunterschied.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Zufahrt zum Bebauungsgebiet erfolgt zur Zeit über einen schlecht ausgebauten Privatweg (Zufahrt zur Stickerei), in dem auch die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen teilweise privat verlegt wurden. Diese Umstände erfordern stadtplanerische Maßnahmen zur Behebung der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit der Grundstücke gemäß § 136(3) 1c BauGB bzw. zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gebietes in bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr § 136(3) 2a BauGB.

Die öffentlichen Belange (jederzeit gesicherte öffentliche Zugänglichkeit für Rettungs- und Katastrophendienste und die Dienstleistungsunternehmen für Postzustellung und Siedlungsabfallentsorgung usw.) und privaten Belange (Privateigentum an Grund und Boden und an Weg, Privateigentum der Ver- und Entsorgungsleitungen) sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und untereinander gerecht abzuwägen und einer gesicherten, dauerhaften Lösung zuzuführen.

Dies betrifft vor allem bei weiterem Verbleib der Grundstücke und Leitungen in Privatbesitz:

- die Klärung der Mitbenutzungsrechte für Weg und Leitungen durch Baulasten oder Grunddienstbarkeitseintragungen,
- Ausbau des Weges, der sich zur Zeit in katastrophalem Zustand befindet,
- Erhaltung der Erschließungsanlagen, Winterdienst und Haftung.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und überörtliche Planung

Die rechtlichen Grundlagen beinhaltet das Baugesetzbuch (BauGB).

Ein detaillierter Flächennutzungsplan der Stadt Tanna liegt zwar vor, ist aber nicht rechtsverbindlich. Gleichwohl aber wird er als orientierende Grundlage der Stadtentwicklung von den kommunalen, öffentlich-rechtlichen Organen beachtet. Demnach ist der Einfamilienhaus-Siedlungstorso noch teilweise im unbeplanten Außenbereich. Die Sicherstellung der bereits dort angesiedelten Familien durch eine ordnungsgemäße Erschließung ist zwingend notwendig.

Das Planungsgebiet befindet sich mit einem kleinen Teil, der Gebäudebestände und die Verkehrsanbindung beinhaltet, am Rande eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (Zone 1). Der größte Teil des Planungsgebietes, in dem die Neubebauung vorgesehen ist, liegt in der Sanierungszone 2. Diese Zone 2 umfaßt den festgelegten Innenbereich, einschließlich genehmigungsfähiger Vorhaben im Außenbereich. Hier hat die Gestaltungssatzung aber nur empfehlenden Charakter.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Der Bebauungsplan gilt - bis auf die Ausnahme
Wohnhaus Bahnhofstr. 15 - für ein Neubaugebiet.

..."Das Neue soll sich in Maßstab, Proportion und im Detail an allen Stilelementen orientieren

Die Harmonie, die historische Stadtbilder ausstrahlen, läßt sich aus einem Prinzip der Natur herleiten: In einer gewissen Einheitlichkeit des Ganzen als Ordnungsprinzip mit gleichzeitiger Vielfalt und Variationsbreite im Detail". (Auszüge aus Gestaltungssatzung der Stadt Tanna §§ 3 und 4).

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet am östlichen Rande der Stadtsiedlung.
Siedlungsränder sind *Grenzlinien* und *Übergangszonen* zugleich:

-Als *Grenzlinien* definieren sie Inneraum und Außenraum, dienen der Orientierung und markieren die Silhouette des Ortes;

-Als *Übergangszonen* vernetzen sie die Lebensräume innerhalb des Siedlungsgefüges und der freien Landschaft miteinander.

Ortsränder (auch Stadtränder) prägen maßgeblich das Landschaftsbild; sie entscheiden über Zersiedlungstatbestände oder Einfügung der Baugebiete in die Landschaft, bestimmen Charakteristika und Schönheit des Orts- und Landschaftsbildes, sind gleichsam die "städtebauliche Visitenkarte" der Gemeinde.

Die Ortsränder sollen eindeutig begrenzt und ablesbar sein und der natürlichen Gliederung der Landschaft entsprechen. Das gilt auch für die Siedlungsentwicklung in Tanna. So soll der Siedlungsrand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Bäumen (Laubgehölze) und Sträuchern aus der ortstypischen Flora eingegrünt werden.

5. Erschließung und Bebauung - Erfassung und Bewertung der geplanten Nutzung

Die vielfältigen Querbeziehungen und Randbedingungen im Bebauungsplangebiet erfordern eine frühzeitige Erschließungsplanung. Dabei muß das Erschließungssystem sicher und leistungsfähig sein.

Die Gestaltung des Erschließungssysteme soll gewährleisten, das Gefahrenquellen möglichst ausgeschaltet werden, d.h. tote Enden sollen bei Versorgungsleitungen möglichst vermieden, Mülltransporte wirtschaftlich gestaltet werden.

Die Straßen- und Wegequerschnitte sollen ausreichend bemessen, Stichstraßen und Wohnwege nicht übermäßig lang sein.

Es wurde im Bebauungsgebiet aus diesem Grund für eine prognostische Lösung das Rasterstraßensystem gewählt.

Die Stichstraße mit Wendemöglichkeit wäre 230m lang. Als Wohnweg allein -befahrbar oder nicht befahrbar- würde sie eine Reihe von Problemen aufwerfen, wie z.B. die Unterbringung der Garagen und Stellplätze, die Anforderungen für die Unterbringung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen oder privaten Bereich, die Versorgung mit Heizmitteln, die Abfallbeseitigung oder die Festlegung zumutbarer Gehweg-Entfernungen zur Anliegerstraße.

Dabei richten sich die Wohnweglängen nach der angeschlossenen Bebauung; bei Einfamilienhäusern sind längere Wege (bis 100m) möglich. (Aus Arbeitsmappen Bauleitplanung Teil II "Technische und methodische Hinweise für die Erarbeitung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen").

Ist die im B-Plan angedeutete Systemlösung Ringschluß zur Dr.-Karkosch-Straße nicht in absehbarer Zeit realisierbar, muß als Mindestforderung die Stichstraße Stickereiweg wie im B-Plan vorgesehen, ausgebaut werden.

Der damit erforderliche Teilausbau der prognostischen Ringschlußstraße als "Wendehammer" wäre als Übergangslösung denkbar, aber auf Grund der Länge von 230m der allein entstehenden Stichstraße auf Dauer nicht zu empfehlen. Bei einem weiteren Endausbau des lokalen Prognoseverkehrssystems und Beibehaltung privater Eigentümerschaft der Stichstraße würden große Probleme in der Nutzung, Duldung, Wartung, Haftung, im Winterdienst und bei der Finanzierung entstehen.

Kenndaten der Planung:

- Wohnungen und Personen nach Wohnformen gegliedert

Nr.	Wohnformen	Zahl der Voll- geschoße (VG)	Wohneinheit (WE)	Belegungs- ziffer (P/WE)	Personen (P)
1	Einfamilienhaus	1	9	4	36
2	Zweifamilienhaus	2	2	2,5	5
Gesamtsummen			11		41

- Bauplatzangebot: 4 Bauplätze für Einfamilienhäuser sind noch bebaubar.

-Dichte: -Netto-Wohnbauland (NW) 42,54 (P/ha Nettowohnbauland)
 -Brutto-Wohndichte (BW) 30,56 (P/ha Bruttobauland)
 -Netto-Wohndichte 11,41 (WE/ha Nettowohnbauland)
 -Belegungsnummer 3,73 (P/WE)

- Ruhender Verkehr: keine öffentlichen Stellplätze

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz
(Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen

Das Erschließungsnetz soll widerspruchsfrei sein, d.h. Straßen und beispielweise Entwässerungsanlagen sind gegenseitig abzustimmen, so daß unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse eine gemeinsame und jederzeit für die Wartung zugangsfreie gemeinsame Trassenführung möglich ist. Das Planungsgebiet grenzt an ein Mischgebiet an, in dem sich in unmittelbarer Nähe ein Stickereibetrieb mit lärmenden Stickmaschinen im Schichtbetrieb befindet.

Die zulässigen Lärmimmissionswerte für das geplante "Allgemeine Wohngebiet" sind am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) = 55dB (A) und in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) = 40 dB (A).

Für den Bebauungsplan wurde im April 1996 ein "Schalltechnisches Gutachten" erarbeitet. Die Schlußfolgerungen und Konsequenzen daraus wurden durch Bau- und Nutzungsgrenzenveränderungen im überarbeiteten B-Plan berücksichtigt.
(siehe auch Abwägungsbeschlüsse!)

Kenndaten der Planung:

-Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettowohnbauland	0,9660	87,65
2a	öffentliche und private Verkehrsfläche	0,1301	11,81
3	öffentliche Grünfläche	0,0060	0,54
4	Bruttobauland	1,1021	100,00

7. Abwägung der Belange

Nach Landesbauordnungs-Forderung an die baulichen Anlagen sind sie mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Die Tatsache, daß von einer Vielzahl von Rechtsaussagen in den Bebauungsvorschriften Gebrauch gemacht werden kann, verpflichtet zu einer sorgfältigen Abwägung von Fall zu Fall. Es ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob diese Rechtsaussagen zur Baugestaltung für ein Neubaugebiet oder ein Altbaugiebiet gemacht werden. Im Fall Stickereiweg kommt es darauf an eine stadtbauliche Absicht zu verdeutlichen.

Der Hang zur individuellen Schaaustellung ist für den Bauherrn und seinen Architekten verführerisch, Individualität und gestalterische Freiheit finden aber ihre Grenzen in dem Respekt gegenüber den Nachbarn und dem Stadtganzen. Erst aus dieser Einstellung können sich Individualität und gestalterische Freiheit entfalten. (Siehe auch Punkt 4!)

Eine Abwägung der Bedenken und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange erfolgte in zwei zeitlich ein Dreivierteljahr auseinanderliegenden Lesungen des Rates. Das Endergebnis sind die Beschlüsse des Rates zur Abwägung, die als Anlage beigefügt sind.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

"Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden"

gilt gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB als neuer Grundsatz der Bauleitplanung. Dabei bedeutet "sparsam", die möglichste Einschränkung des für Siedlungszwecke zu nutzenden Bodens und "schonend", daß bei Inanspruchnahme von Grund und Boden die natürlichen Eigenschaften so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Ein schonender Umgang mit Grund und Boden zeichnet sich dadurch aus, daß die Bodenfunktionen und ihre Schutzziele nicht beeinträchtigt, insbesondere die natürlichen Eigenschaften des Bodens so wenig wie möglich gestört werden.

Der Mutterboden, der durch Bebauung oder Verkehrsflächenversiegelung frei wird, soll zur Verbesserung und Stärkung der fruchtbaren Bodenschicht im Planungsgebiet wieder eingebaut werden.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Naturschutz ist die Gesamtheit der Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes und ungestörter Landschaftsformen. Landschaftspflege, die Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der natürlichen Werte einer Landschaft.

Für den Bebauungsplan gelten:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu erhalten und zu verbessern; Beeinträchtigungen sind zu unterlassen oder auszugleichen.
- Unbebaute Bereiche sind als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und Landschaft insgesamt und auch im einzelnen in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten.
In unbesiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
- Die Naturgüter sind soweit sie sich erneuern, sparsam zu nutzen; der Verbrauch der sich erneuernden Naturgüter ist so zu steuern, daß sie nachhaltig zur Verfügung stehen.
- Boden ist zu erhalten, ein Verlust seiner Fruchtbarkeit ist zu vermeiden.
(siehe auch 8. letzter Satz!)

- Pro 250m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 ortstypischer Laubbaum und zusätzlich 3% der Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Die im B-Plan dargestellten geplanten Bäume sind keine lagemäßige Festsetzung durch Planzeichen, sondern verdeutlichen generalisierend die textlichen Festsetzungen unter II.2.

Tanna, den 01.08.1994
überarbeitet 06.06.1996



Kästel

Anlagen

1. Liste der Grundstückseigentümer
2. geschätzte Baukosten Straßenbau in Varianten
3. Liste der Beteiligung der TÖB
4. Dokumentation und Beschluß zur Abwägung der Bedenken und Anregungen der Bürger
5. Dokumentation und Beschluß zur Abwägung der Bedenken und Anregungen der TÖB