

**Bebauungsplan B LE 07  
„Nördlich der Vollersrodaer Straße“, Ortsteil Legefild/Holzdorf**

**Anlage 4**

**zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

**Begründung**

# **Stadt Weimar**



## **Bebauungsplan B LE 07 „Nördlich der Vollersrodaer Straße“, Ortsteil Legefild/Holzdorf**

### **Begründung**

### **Satzung**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Planungserfordernis.....	3
1.3	Verfahrensablauf .....	3
<b>2.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>5</b>
3.1	Landesplanung und Raumordnung.....	5
3.2	Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Weimar .....	6
3.4	Vorhaben- und Erschließungsplan von 1995 (V+E-Plan).....	7
<b>4.</b>	<b>BESTANDSDARSTELLUNGEN .....</b>	<b>7</b>
4.1	Lage / Größe .....	7
4.2	Städtebauliche Einordnung / Nutzung.....	8
4.3	Verkehrsanbindung.....	8
4.4	Topographie .....	8
4.5	Umweltsituation .....	9
4.6	Eigentumsverhältnisse.....	16
4.7	Technische Infrastruktur .....	16
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>18</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.3	Gebäudehöhe.....	19
6.4	Nebenanlagen .....	19
6.5	Stellplätze, Garagen, Carports.....	20
6.6	Verkehrsflächen.....	20
6.7	Versorgungstechnische Erschließung.....	21
6.8	Immissionsschutz .....	22
6.9	Klimaschutz .....	22
6.10	Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz .....	23
6.11	Grünordnerische Festsetzungen.....	23
6.11.1	Bindung für Bepflanzung.....	23
6.11.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes .....	24
<b>7.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>26</b>
7.1	Bauliche Gestaltung/Gebäudegestaltung.....	26
7.2	Dachausbildung.....	26
7.3	Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke.....	27
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>27</b>
<b>9.</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>28</b>
<b>12.</b>	<b>QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>29</b>

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS**

### **1.1 Planungsanlass**

Für das Gebiet „Nördlich der Vollersrodaer Straße“ im Ortsteil (OT) Legefild/Holzdorf der Stadt Weimar soll ein Bebauungsplan nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung erstellt werden.

Die bereits vorhandene Bebauung und Erschließung, die z.T. nur in der ersten Ausbaustufe angelegt wurde, ist teilweise auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes aus dem Jahr 1995 für das Wohngebiet „Auf den Bergäckern“ realisiert worden. Ein weiterer Teil wurde auf Basis des § 33 BauGB (Planreife) für die 1. Änderung dieses Planes bebaut. Diese Änderung konnte aufgrund der Insolvenz des Vorhabenträgers jedoch nicht mehr in Rechtskraft gesetzt werden.

Nachdem der Insolvenzverwalter 2004 nicht in die Verträge des Vorhabenträgers eingetreten ist, konnte nun endlich ein Erschließungsträger gefunden werden, der die Flächen erworben hat und die nicht vollständig hergestellte Erschließung zu Ende bauen will.

Mit dem Bebauungsplan B LE 07, der einen Teil des Wohngebiets „Auf den Bergäckern“ umfasst, soll Baurecht für Anpassungen in der städtebaulichen Konzeption (Einzel- oder Doppelhäuser statt überwiegend Reihenhäusern) für die noch unbebauten Flächen, Rechtssicherheit für bereits vorhandene Gebäude und Optimierungen in der Erschließung geschaffen werden.

Auf diese Weise kann durch eine Innenentwicklung ein Beitrag zum in der Stadt Weimar benötigten Wohnraum geleistet werden.

### **1.2 Planungserfordernis**

Die Aufstellung des Bebauungsplans B LE 07 ist erforderlich, um auf Basis der angepassten städtebaulichen Konzeption für die Flächen im Geltungsbereich verbindliche Beurteilungsgrundlagen im Sinne der nunmehr angestrebten städtebaulichen Ordnung mittels planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zu sichern.

Das Anliegen der Stadt Weimar besteht in der Schaffung einer harmonischen Bebauungsstruktur unter Beachtung einer einheitlichen Formensprache und Sicherung eines hohen Grünanteils.

Ein Flächenentzug landwirtschaftlicher Nutzflächen und damit verbunden eine weitere Versiegelung von Außenbereichsflächen sind mit Umsetzung der Bauleitplanung zur Schaffung von Wohnraumboten nicht erforderlich.

### **1.3 Verfahrensablauf**

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachnutzung von Flächen), so dass der Bebauungsplan unter der Anwendung des § 13 a des BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Die Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> (31.654 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet x 0,6 (festgesetzte GRZ 0,4 mit nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässiger Überschreitungsmöglichkeit) = 19.047 m<sup>2</sup>).

Mit dem Bebauungsplan ist die Umsetzung von Vorhaben geplant, die keiner UVP-Pflicht unterliegen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB in die Begründung eingestellt und finden bei der Abwägung Berücksichtigung.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
2.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
3.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
4.	Abwägungsbeschluss
5.	Satzungsbeschluss
6.	Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes nach ThürKO
7.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan B LE 07 „Nördlich der Vollersrodaer Straße“ wird als rechtlich selbstständig zu bewertender Bebauungsplan aufgestellt.

Für das Bebauungsplanverfahren war die Erstellung eines Fachgutachtens erforderlich. Dabei handelt es sich um eine gutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz (Schallimmissionsprognose) der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH vom 22.04.2015 mit Ergänzung vom 25.06.2015.

Der Stadtrat der Stadt Weimar hat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes B LE 07 „Nördlich der Vollersrodaer Straße“ in seiner Sitzung am 16.09.2015 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 05.10.2015 bis 06.11.2015. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2015 über die Auslegung informiert.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Es wurden 30 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Insgesamt sind 25 Stellungnahmen eingegangen. 13 Stellungnahmen gingen ohne Hinweise/ Anregungen ein. Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/ Anregungen in die Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

Aus der Abwägung resultieren die folgenden Änderungen in der Planzeichnung:

- Verbreiterung der östlichen Vollersrodaer Straße um 0,50 m auf eine Straßenverkehrsflächenbreite von 9,00 m gemäß abschließender Erschließungsplanung

Die textlichen Festsetzungen wurden in folgenden Punkten/Aussagen angepasst:

- Ergänzungen der Paragraphenkettens der textlichen Festsetzungen unter Pkt. 1, Pkt. 4 und Pkt. 4.1.1
- Wegfall der Aussage der Anbaumöglichkeit von Garagen an Wohnhäuser, da dieses in der ThürBO geregelt ist
- Wegfall der Steuerung der Anlage von Stellplätzen, Zulässigkeit ist auf dem gesamten Baugrundstück gegeben

Des Weiteren wurden Ergänzungen der Begründung unter Pkt. 2 (Geltungsbereich) und Pkt. 3.4 (Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1995) vorgenommen. Klarstellungen der Begründung im Zusammenhang mit den Änderungen textlicher Festsetzungen erfolgten ebenfalls.

Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 3 Stellungnahmen eingereicht.

Inhaltlich wurden folgenden Themen angesprochen:

- Fertigstellung der Straße „Über dem großen Anger“  
→ befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Erhaltung des Brunnenhäuschens zur Wasserbereitstellung für die Kleingartenanlage  
→ in der Plangrundlage als Bestandsobjekt enthalten  
→ weitere Verfahrensweise (Grundstückserwerb usw.) muss durch die Vertreter der Kleingartenanlage mit dem Grundstückseigentümer geklärt werden  
→ Anschlussmöglichkeiten der Kleingartenanlage an das Trinkwassernetz bestehen laut Aussagen des Wasserversorgungszweckverbandes Weimar ebenfalls
- Realisierung eines Weges hinter den Reihenhäusern Über dem großen Anger 8 - 26  
→ die Notwendigkeit, einen öffentlichen Weg anzulegen, besteht nicht; die Klärung dieses Anliegens ist mit dem Grundstückseigentümer, auf welchem der Weg verlaufen soll, vorzunehmen.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B LE 07 „Nördlich der Vollersrodaer Straße“ besitzt eine Größe von ca. 4,3 ha.

Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Legefild:

Flur 1: 127 teilweise

Flur 2: 163 teilweise, 188/35, 188/36 teilweise, 188/38, 188/42, 188/47, 188/48 teilweise, 196/3 teilweise, 196/7, 196/25, 196/31 bis 196/35, 196/54, 196/56, 196/57 teilweise, 196/58, 196/65, 196/67, 196/68, 196/70 bis 196/86, 196/89, 196/92 bis 196/115, 197 teilweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst diejenigen Teile des Vorhaben- und Erschließungsplanes von 1995, für die die ursprüngliche städtebauliche Konzeption geändert worden ist, und auf denen noch keine Vorhaben realisiert worden sind, sowie eine Anpassung der Dimensionen der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen soll.

Des Weiteren wurden die bereits realisierten Vorhaben in den Geltungsbereich einbezogen, die mit einer schon damals geänderten städtebaulichen Konzeption entsprechend der ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans auf Basis der Planreife nach § 33 BauGB genehmigt worden sind. Da dieser Plan nicht mehr rechtskräftig geworden ist, sind die Vorhaben zwangsläufig nicht konform mit den Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplans von 1995.

Um für diese Gebäude auch in Zukunft Planungssicherheit im Sinne planungsrechtlicher Vorgaben zur Beurteilung von Vorhaben zu haben, erfolgte ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich.

## 3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Landesplanung und Raumordnung

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

- Zuordnung der Stadt Weimar zum demographisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innenthüringer Zentralraum“
- Einstufung der Stadt Weimar als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums  
→ Konzentration und Weiterentwicklung der höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung
- Siedlungsentwicklung  
→ Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte  
→ Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren  
→ Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Prinzip der Flächennachnutzung anwenden)

#### Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT):

Die Stadt Weimar gehört zu den wenigen Städten in Thüringen, die auf eine positive Bevölkerungsentwicklung blicken kann.

Im Regionalplan wird u.a. folgendes Leitbild der Siedlungsentwicklung (Rahmenbedingungen und Leitbilder Mittelthüringen - Pkt. 2.1) formuliert:

- *die Beschränkung über den gemeindebezogenen Bedarf hinausgehende Ansiedlungen auf die Zentralen Orte... .“*

Eine Konkretisierung des Leitbildes wird unter Pkt. G 2-3 vorgenommen:

„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.“

Angesichts der unterschiedlichen demographischen Entwicklungen in den Kommunen soll das Angebot an Wohnraum ausgehend von der konkreten Bevölkerungsentwicklung und unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Ansprüche dem zukünftigen Bedarf angepasst werden.

Im Regionalplan Mittelthüringen ist der Bereich des Bebauungsplangebietes Bestandteil der dargestellten Siedlungsfläche.

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und aus dem Regionalplan werden durch den Bebauungsplan umgesetzt.

### **3.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weimar vom 02.02.2003, zuletzt geändert am 22.02.2014 und zuletzt berichtigt am 07.03.2015, ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Weimar**

Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Weimar wurden folgende Zielstellungen definiert, die besondere Beachtung bei der Bauleitplanung finden:

- Schaffung von Angeboten unter Beachtung der vielfältigen Lebensstile und Lebensformen;  
→ Realisierung einer flexiblen Bebauung im Plangebiet
- Berücksichtigung der demographischen Entwicklung;  
→ Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypen
- Weimar als Stadt für jedes Alter;  
→ u.a. Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für junge Menschen, Familien - individuelles Bauen
- Lebensqualität durch Nähe zur Natur / Freiraum;  
→ Vernetzung mit dem umgebenden Natur- und Landschaftsraum durch integrierte Grünstrukturen  
→ Profitieren von der Lagegunst des Plangebietes
- Bauen unter Beachtung des Klimawandels (hohe Energieeffizienz der Einzelbauwerke);  
→ Schaffung von Zulässigkeiten für energieeffizientes Bauen
- Vereinbarung von Regeln, die die Sprache der Orte und Quartiere bestimmen und die Stadt als Ganzes im Auge behalten;  
→ Festlegung von gestalterischen Festsetzungen zur Einfügung des Plangebietes in den Umgebungsbestand

#### Bevölkerungsentwicklung (Auszug aus dem ISEK Weimar 2030)

*„Entgegen dem allgemeinen Trend in Thüringen konnte Weimar in den letzten Jahren einen deutlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Der im Zuge des demographischen Wandels fortschreitende Alterungsprozess findet zwar auch in Weimar statt, jedoch weit weniger intensiv als in den übrigen Regionen des Freistaates. Auch die Bevölkerungsprognose bis 2030 hebt sich positiv von den Vergleichszahlen in Thüringen ab.“ (S. A-17)*

*So konnte ein Anstieg der Bevölkerung von 1995 – 2009 um 5 % verzeichnet werden. Bis zum Jahr 2030 ist ein Anstieg um 9,5 % prognostiziert. Die tatsächlichen Bevölkerungszahlen der Stadt Weimar entsprechen der positiven Prognose.*

#### Entwicklung der Wohnungsnachfrage (Auszug aus dem ISEK Weimar 2030)

*„Ab ca. 2015 werden die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre etwas stärker als Wohnungsnachfrager insbesondere im Eigenheimbereich auftreten. In Regionen mit stabilen Bevölkerungszahlen oder mit Bevölkerungswachstum könnten zu geringe Wohnungsbaufertigstellungen die Wohnungsversorgung, insbesondere der einkommensschwachen Haushalte, gefährden.“ (S. C-21)*

Zur Deckung der Nachfrage wird folgende im ISEK formulierte Zielstellung verfolgt:

*„Vorrang hat die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen sollte sukzessive unter laufender Beobachtung der Einwohnerentwicklung und des Wohnungsmarktes erfolgen.“ (S. C-23)*

Leitlinien im Handlungsfeld Wohnen (Auszug aus dem ISEK Weimar 2030)

1. Die Stellung Weimars als attraktiver Wohnstandort in der Region soll gesichert und ausgebaut werden.
2. Entsprechend der Nachfrageentwicklung ist ein hinreichendes und attraktives Angebot an Wohnraum und Wohnbauflächen vorzuhalten.
5. Bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen ist den Aspekten Gewährleistung einer umweltfreundlichen Mobilität und Förderung einer energieeffizienten Bauweise besondere Bedeutung beizumessen.“

Mit der Bebauung bereits erschlossener Flächen sollen diese Zielstellungen u.a. erreicht werden.

### **3.4 Vorhaben- und Erschließungsplan von 1995 (V+E-Plan)**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1995 legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen, Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz, Straßenverkehrsflächen, Geh-/Radwege usw. fest. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (westlicher Bereich an der Vollersrodaer Straße, Einzelhäusern (östlicher Bereich Vollersrodaer Straße nördlich des Neubaugebiets Am Stiegel) sowie überwiegend Hausgruppen (Reihenhäuser) gegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend mittels Baulinien definiert, was den Spielraum für die individuelle Ausgestaltung der Vorhaben deutlich einschränkt. Die Grundflächenzahl ist für alle Bauflächen mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Zahl der Vollgeschosse definiert. Diese liegt flächendeckend bei II mit einem ausgebauten Dachgeschoss. An der nordöstlichen Ecke ist im Vorhaben- und Erschließungsplan von 1995 der Standort für eine Trafostation ausgewiesen. Auf Basis der nicht mehr rechtskräftig gewordenen 1. Änderung ist hier ein Wohngebäude entstanden. Die Planstraße G ist nur im südlichen Abschnitt zwischen Vollersrodaer Straße und der Straße Auf den Bergäckern als Straßenverkehrsfläche festgesetzt; der Abschnitt zwischen den Straßen Auf den Bergäckern und Über dem großen Anger ist, nur als Geh- und Radweg vorgesehen gewesen. Bereits die nicht mehr rechtskräftig gewordene 1. Änderung sah hier eine Nord-Süd-Verbindung vor.

## **4. BESTANDSDARSTELLUNGEN**

### **4.1 Lage / Größe**

Die Planfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Legefild und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Auf den Bergäckern“, der aufgrund der Insolvenz des Vorhabenträgers nicht mehr umsetzbar ist.

Im Nahbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich die Landesstraße L 1053 (ehemals Bundesstraße 85) sowie das sich anschließende Gewerbe- und Industriegebiet „An der Buttergrube“ (westlich) mit verschiedenen Dienstleistungsangeboten (Nahversorgung, Gaststätte, Sauna, Fitness usw.), die Anschlussstelle der Bundesautobahn (BAB 4) und ein Bereich mit Kleingartenanlage und vereinzelter Bestandsbebauung (nördlich), offene Ackerflächen (östlich) und das Wohnbaugebiet „Vor dem Stiegel“ sowie die örtliche Bestandsbebauung mit rückwärtigen Gärten (südlich).

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden Straße „Über dem großen Anger“ sowie Bestandsbebauung
- Osten Bestandsbebauung am Panoramaweg, der Straße Waldblick und Sommerweg
- Süden Vollersrodaer Straße
- Westen Bestandsbebauung



## 4.2 Städtebauliche Einordnung / Nutzung

### Städtebauliche Einordnung

Die Planfläche befindet sich im Ortsteil Legefild/Holzdorf der Stadt Weimar. Sie wird von Wohnbauflächen gefasst. Das Plangebiet stellt eine Siedlungserweiterung des historischen Bebauungsbestandes des OT Legefild/Holzdorf dar und ist in bereits realisierte Neubauflächen integriert.

Fußläufige Anbindungen zu wichtigen, örtlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Nahversorger usw.) bestehen. Die Ortslage von Legefild sowie das Stadtzentrum der Stadt Weimar sind über städtische Straßen sowie die Landesstraße erreichbar.

Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt Weimar (Stadtbuslinie) besteht ebenfalls.

Die Bestandsbebauung der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche gestaltet sich wie folgt:

- nördlich: zweigeschossige Reihenhäuser, ein Mehrfamilienhaus (zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss)
- östlich: eingeschossige Einfamilienhäuser
- südlich: Mehrfamilienhausbebauung (zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss)
- westlich: Mehrfamilienhausbebauung (zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss), Reihenhausbauung (zweigeschossig)

Die Bestandsbebauung der umgebenden Bereiche wird von Wohnnutzung bestimmt. Die umgebende Bebauung ist überwiegend der jüngeren Bauzeit zuzuordnen (Realisierung der Gebäude ab ca. 1996) und stellt eine Kombination aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern dar.

### Nutzung

Die Planfläche ist überwiegend baulich ungenutzt. Vorhandene Erschließungsstraßen, die teilweise eines Endausbaus bedürfen, sind Bestandteil der Planfläche.

Auf einigen Grundstücken im Plangebiet wurden bereits Einfamilien- oder Doppelhäuser errichtet. Diese wurden nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Basis der Genehmigung nach § 33 BauGB (Planreife) gebaut; der Plan konnte jedoch aufgrund der Insolvenz des Vorhabenträgers nicht mehr in Rechtskraft gesetzt werden.

## 4.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Gartenstraße und den Kreisverkehr im Verlauf der Landesstraße L 1053 an das überörtliche Straßennetz und das Gewerbe- und Industriegebiet mit seinen infrastrukturellen Angeboten angebunden. Über die L 1053 können die Stadt Bad Berka, das Stadtzentrum von Weimar und die Anschlussstelle der Bundesautobahn A 4 erreicht werden.

Anbindungen zur Ortslage von Legefild bestehen über die Verkehrsflächen Am Friedhof und Am Dorfanger.

Entlang der Landesstraße existiert ein straßenbegleitender Geh-/Radweg zum Stadtgebiet von Weimar.

Über die Buslinie 6 des ÖPNV der Stadt Weimar ist Legefild an den Stadtbusverkehr angeschlossen. Haltestellen befinden sich im Nahbereich (z.B. Parkallee). Regionalbuslinien (Richtung Weimar, Bad Berka – Blankenhain) halten ebenfalls in Legefild.

## 4.4 Topographie

Die Planfläche fällt in südlicher Richtung leicht ab. Es tritt über die Gesamtlänge des Plangebietes ein Höhenunterschied in Nord-Südrichtung von ca. 3 - 4 m auf.

Die Höhenverhältnisse in Ost-West-Richtung stellen sich wie folgt dar:

- am südlichen Plangebietsrand steigt das Gelände Richtung Osten um mehr als 10 m an,
- am nördlichen Plangebietsrand steigt das Gelände in Richtung Osten um ca. 5 m an.

### 4.5 Umweltsituation

Im Folgenden werden die Umweltsituation anhand einer Einzelbetrachtung der Schutzgüter sowie durch Umsetzung des B-Plans zu erwartende Projektwirkungen/Beeinträchtigungen erläutert.

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN
<b>SCHUTZGUT MENSCH</b>	
<b>In diesem Abschnitt wird das Schutzgut Mensch in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie bezüglich der Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnbebauung innerhalb und im Umfeld des <b>Geltungsbereiches</b> des B-Plans.</li> </ul> <p><b>→hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Wohn- und Wohnumfeldfunktion), jedoch Vorbelastungen durch Landesstraße (ehemals Bundesstraße) im Westen des B-Plangebietes und BAB A4 nördlich.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für die Freizeitnutzung sind Wegeverbindungen im B-Plangebiet für Formen der wohnumfeldnahen Erholungsnutzung (Spazieren gehen) bedeutsam.</li> </ul> <p><b>→ hohe Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitfunktion, es bestehen jedoch bereits hohe Vorbelastungen hinsichtlich der Indikatoren Lärm und Immissionen durch die westlich angrenzende Landesstraße sowie Quell- und Zielverkehr.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Während der <b>Bauphase</b> ist mit einem Auftreten von zeitlich beschränkten Lärmbelastungen, die nicht mit nachhaltigen Auswirkungen verbunden sind, zu rechnen.</li> <li>▪ Erhebliche/nachhaltige <b>anlagebedingte</b> Auswirkungen sind auf Grund der urbanen Vorbelastungssituation nicht zu erwarten.</li> <li>▪ <b>Betriebsbedingt</b> kommt es zu zusätzlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen durch erhöhte Verkehrsbelegung der Anliegerstraßen im Zuge des Quell- und Zielverkehrs. Schädliche Auswirkungen auf die Wohnbebauung im Bestand werden durch die Einhaltung von Schalldämmwerten auf das zulässige Maß reduziert und sind damit als <b>nicht erheblich</b> einzustufen.</li> <li>▪ Vorbelastungen hinsichtlich Lärm und Immissionen bestehen, Maßnahmen zum zusätzlichen Immissionsschutz werden im B-Plan getroffen.</li> </ul> <p><b>→Es resultieren keine erheblichen Neubeeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bezüglich der Wohn- und Wohnumfeldfunktion.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Während der <b>Bauphase</b> ist mit einem Auftreten von zeitlich beschränkten Lärmbelastungen, die nicht mit nachhaltigen Auswirkungen verbunden sind, zu rechnen.</li> <li>▪ Erhebliche/nachhaltige <b>anlagebedingte</b> Auswirkungen der Wegeverbindungen sind nicht zu erwarten. Erst durch Umsetzung des B-Plans werden im Geltungsbereich die Straßen und Wege ertüchtigt und neu geordnet.</li> </ul> <p><b>Betriebsbedingt</b> kommt es zu zusätzlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen durch erhöhten Quell- und Zielverkehr. Schädliche Auswirkungen auf die Freizeitinfrastruktur und -nutzung werden durch die Einhaltung von Lärm-Grenzwerten auf das zulässige Maß reduziert und überschreiten nicht die für Wohngebiete zulässigen Werte.</p> <p>Vorbelastungen hinsichtlich Lärm und Immissionen bestehen, Maßnahmen zum zusätzlichen Immissionsschutz werden im B-Plan festgesetzt.</p>

	<p>→Es resultieren keine erheblichen <b>Neubeeinträchtigungen der Erholungsnutzung und Freizeitinfrastruktur</b>. Durch die <b>Neuordnung und Herstellung von Wegen sowie die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit einem Spielplatz</b> wird die <b>Freizeitinfrastruktur gegenüber der Bestandssituation in Qualität und Quantität deutlich aufgewertet</b>.</p>
--	---

**SCHUTZGUT KLIMA, LUFT**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Regionalklimatisch</b> gehört das Plangebiet zum Klimabereich Südostdeutsche Becken und Hügel. Die Region ist warm und meist trocken. Im Sommer sind konvektive Niederschläge möglich. Im langjährigen Mittel herrschen im Weimarer Land folgende Klimacharakteristika vor: Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt zwischen 7,5 bis 9,6°C, die Jahresniederschlagssummen betragen 591 bis 821 mm (www.tlug-jena.de).</li> <li>▪ <b>Lokalklimatisch</b> wird das Plangebiet dem Siedlungsklima zugeordnet: Bedingt durch den hohen Anteil versiegelter oder teilversiegelter Fläche innerhalb und im Umfeld des Plangebietes, ist ein größeres Wärmepotenzial als für die umgebende Landschaft und damit eine abkühlungshemmende Wirkung zu verzeichnen. Im Geltungsbereich des B-Planes finden sich neben Ruderalvegetation kaum Gehölze, welche kleinklimatische Ausgleichsfunktionen für die Frischluft-/Kaltluftentstehung und für den Abbau von Luftschadstoffen übernehmen könnten.</li> <li>▪ In der näheren und weiteren Umgebung bestehen klimatische und lufthygienische <b>Vorbelastungen</b> durch den hohen Anteil an bebauter bzw. versiegelter Fläche sowie durch die lufthygienisch negativen Einflüsse der angrenzenden Landesstraße und der BAB A4 nördlich.</li> </ul> <p>→ <b>mittlere bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der im Kontext zum regionalklimatisch zu betrachtenden Raum geringen Größe des B-Plangebietes und seiner Randlage zum urbanen Siedlungsraum können negative Auswirkungen auf das Regionalklima mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</li> <li>▪ Temporär auftretende <b>baubedingte</b> Lärm- und Staubbelastungen sind zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind diese jedoch als nicht erheblich/nachhaltig zu bewerten.</li> <li>▪ <b>Anlagebedingte</b> Verluste von Grünflächen bzw. Grünstrukturen beschränken sich auf den Verlust von Ruderalvegetation, einzelne Laubbäume und Sträucher werden überwiegend erhalten. Lufthygienisch sind die Neuversiegelungen kaum bedeutsam, da durch grünordnerische Festsetzungen und den relativ hohen Anteil von privaten und öffentlichen Freiflächen sowie Baum-Neupflanzungen diese weitestgehend kompensiert werden. Die diesbezüglichen Eingriffe sind damit als nicht erheblich oder nachhaltig zu bewerten. Im Vergleich zur Bestandssituation wird der zukünftige Anteil an Grünflächen im Geltungsbereich zwar sinken und der Versiegelungsgrad steigen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die lufthygienische Situation sind unter Zugrundelegung der genannten Minderungsmaßnahmen jedoch nicht prognostizierbar.</li> <li>▪ <b>Betriebsbedingte</b> Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten bzw. überschreiten im Kontext zu den bestehenden Vorbelastungen nicht die Erheblichkeitsschwelle.</li> </ul> <p>→<b>Auf Grund der bestehenden Vorbelastungen und der geplanten Durchgrünung des B-Plangebietes sowie weiterer klimarelevanter Festsetzungen im B-Plan (s. auch Kap. 6.9) sind keine erheblichen/nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.</b></p>
---	--

<b>SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG</b>	
<b>Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Schönheit des jeweiligen Raumausschnittes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Landschaftsbild gehört zum Naturraum des „<b>In-nerthüringer Ackerhügellandes</b>“ im Übergang zur „<b>Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte</b>“. Das im Allgemeinen flache Hügelland ist charakteristisch wenig gegliedert, wird hauptsächlich von weiträumigen Ackerschlägen geprägt. Naturnahe Bereiche finden sich erst im Süden der Ortslage Legefild zum Ilmtal.</li> <li>▪ Das <b>unmittelbare Landschafts- bzw. Ortsbild</b> wird durch Wohnbebauung entlang der Straße „Auf den Bergäckern“ innerhalb des B-Plangebietes sowie weitere teils lockere und teils dichtere Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches geprägt. Westlich liegt die Landesstraße 1053 (ehemals B 85). Innerhalb des Plangebietes finden sich, abgesehen von einigen Bäumen, kaum strukturfördernde Gehölze.</li> <li>▪ Das <b>Landschaftsbild im Geltungsbereich des B-Planes</b> erscheint dem Betrachter urban innerörtlich und stark anthropogen überprägt.</li> </ul> <p>→ <b>Insgesamt besitzt der Geltungsbereich des B-Plans eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, begründet über eine allgemein eher geringe Naturnähe, Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie infolge der hohen anthropogenen Einflüsse und Vorbelastungen.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bau- und anlagebedingt</b> wird in keine für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschafts- bzw. Ortsbildes maßgeblichen Strukturen eingegriffen. Die Einzelbäume werden weitestgehend erhalten. Im Zuge grünordnerischer Maßnahmen werden Bäume neu gepflanzt und öffentliche sowie private Grün- und Freiflächen angelegt. Durch den hohen Durchgrünungsgrad wird eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen in die topographische Situation erreicht. Durch die Festsetzung einer ortsbildtypischen Gebäudehöhe und ortstypischer Geschosshöhen werden die Gebäude landschaftsbildgerecht in das Ortsbild integriert und Sichtachsen aufgewertet.</li> <li>▪ <b>Betriebsbedingte</b> Beeinträchtigungen sind im Konsens zu den bestehenden Vorbelastungen unter Zugrundelegung der in der Schallimmissionsprognose aufgeführten und im B-Plan festgesetzten Minderungs-/ Schutzmaßnahmen nicht erheblich.</li> </ul> <p>→ <b>Es sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten. Nach Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird das Landschafts- bzw. Ortsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu geordnet.</b></p>
<b>SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Plangebiet befinden sich 2 archäologische Fundstellen (s. Planzeichnung).</li> <li>▪ Bodendenkmale/Baudenkmale sowie weitere Kulturgüter sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter kann bezüglich der potenziellen Betroffenheiten von archäologischen Fundstellen nicht ausgeschlossen werden. Im B-Plan werden folgenden Hinweise gegeben: Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des §16 ThürDSchG unverzüglich der Stadt Weimar als Untere Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Denkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstellen ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.</li> </ul>

**SCHUTZGUT GEOLOGIE/ BODEN**

- Der geologische Untergrund wird vom Muschelkalk der Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte bestimmt. Im Plangebiet sind Verwitterungsprodukte des Muschelkalks anzutreffen.
- Die Böden innerhalb der Planfläche sind auf den bereits bebauten Bereichen und im Umfeld der Erschließungsstraßen stark anthropogen überformt und in ihren Bodenfunktionen beeinträchtigt, in Teilbereichen sind die Böden versiegelt. Die offenen Ruderalflächen sind hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen als mäßig überprägt einzustufen.
- Altlastenverdachtsflächen sind für den Geltungsbereich des B-Plans nicht bekannt.

→ **geringe (Norden) bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden**

- **Baubedingte Auswirkungen** durch Baumaterialablagerungen und Baufahrzeuge stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. Die beanspruchten Böden werden nach Abschluss der Baumaßnahmen jedoch rekultiviert, so dass diesbezüglich keine erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch die Festlegung von Rahmenbedingungen im B-Plan werden vermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens vermieden. Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) soll danach ausschließlich von bereits überbauten/versiegelten Flächen oder von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Ein Erdmassenausgleich im Plangebiet ist anzustreben. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten. Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- **Anlagebedingte** Versiegelungen im Zuge der Erstellung von baulichen Anlagen, Zugewegungen und Stellplätzen sind unvermeidbar und als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.
- **Betriebsbedingte** erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Konsens zu den bestehenden Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen sowie Quell- und Zielverkehr nicht zu erwarten.

→ **Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelungen sind vakant.**

Zur diesbezüglichen Eingriffsregelung gilt: Das Plangebiet stellt gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die auf Grund der Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in diesem Fall so betrachtet, als wären sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

<b>SCHUTZGUT WASSER</b>	
<b>Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dominante Lithofaziesseinheiten im Landkreis Weimarer Land sind Kalksteine, Dolomite, Sandsteine und Tonsteine der Trias. Südlich und südöstlich von Weimar und damit im Geltungsbereich des B-Plans herrscht Muschelkalk vor. Hydrogeologisch prägend sind Wechsellagerungen von Kalksteinen, Dolomiten, Kalkschiefern, Mergeln und Schiefer-tonen, örtlich Gips. Häufig sind Verkarstungen. Die Grundwasserführung wird als gut bis stellenweise sehr gut eingestuft. Die Grundwasserführung ist vorrangig an Klüfte gebunden. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaftem Schadstoffeintrag aufgrund fehlender oder nur geringmächtig ausgebildeter Deckschichten meist ungeschützt.</li> <li>▪ Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.</li> </ul> <p><b>→ mittlere Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Geltungsbereich des B-Plans tangiert, abgesehen von einem temporär wasserführenden Graben, keine Oberflächengewässer.</li> </ul> <p><b>→ nachrangige Bedeutung für das Schutzgut Oberflächengewässer</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Baubedingte</b> temporäre Verunreinigungen des Oberflächen- und Grundwassers durch Sedimentationseintrag, Schmierstoffe, Öle etc. sind durch die Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Richtlinien zu vermeiden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</li> <li>▪ <b>Anlagebedingte</b> Versiegelungen stellen trotz Umsetzung konfliktvermeidender Maßnahmen (Durchgrünung der Fläche) eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers dar.</li> <li>▪ In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen. Neubeeinträchtigungen der Oberflächengewässer können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</li> <li>▪ <b>Betriebsbedingte</b> Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser (z.B. Auftausalze von Straßenflächen) sind nicht generell auszuschließen, überschreiten jedoch im Kontext zu den bestehenden Vorbelastungen nicht die Erheblichkeitsschwelle.</li> <li>▪ Das Plangebiet ist bereits abwasserseitig an das Entsorgungssystem der Stadt Weimar angeschlossen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist keine zusätzliche Regenrückhaltung erforderlich. Die vorhandene Ausbaustufe wurde bereits für das Gebiet des einstigen V+E-Planes ausgelegt. Erhebliche Neubeeinträchtigungen von Oberflächen- und Grundwasser durch oberflächigen Wasserabfluss und kommunale Abwässer können vor diesem Hintergrund mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</li> </ul> <p><b>→ Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind durch den Verlust von Infiltrationsfläche vakant.</b></p> <p>Zur diesbezüglichen Eingriffsregelung gilt: Das Plangebiet stellt gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die auf Grund der Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in diesem Fall so betrachtet, als wären sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).</p>
<b>SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Straßen und überwiegende Flächenanteile entlang der Straßen „Auf den Bergäckern“ und „Sommerweg“ innerhalb des Plangebietes sind versiegelt oder teilversiegelt.</li> </ul> <p><b>→ geringe Bedeutung für den Naturhaushalt</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Betriebsbedingte</b> Beeinträchtigungen durch Baulärm können einen temporären Vergrämungseffekt für Vogelarten darstellen. Es sind jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Des Weiteren ist während der Bauphase sicher zu stellen, dass</li> </ul>

- Die auf den übrigen Freiflächen befindliche Ruderalvegetation besitzt eine mittlere biotische Lebensraumfunktion, insbesondere für Vögel.

**→ mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt**

- Im Plangebiet finden sich keine besonders geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 ThürNatG. Das Plangebiet tangiert weiter keine Schutzgebiete/Schutzobjekte nach Naturschutzrecht.
- Anthropogene Einflüsse prägen den Charakter des Plangebietes. Es sind überwiegend anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) zu erwarten.
- Die Gehölze im Plangebiet setzen sich aus einzelnen Laubbäumen meist jüngeren Bestandsalters sowie Laubgebüsch (Gehölzsukzession) zusammen, welche sich entlang eines in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Grabens konzentrieren. Im B-Plan sind genannte Bäume jedoch als zu erhaltend gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Zahl, des niedrigen Bestandsalters und des weitestgehend fehlenden räumlich-funktionalen Zusammenhanges kann eine Funktion als Nahrungs- und Brutraum für gehölzwohnende Vogelarten oder als potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse weitestgehend ausgeschlossen werden. An Säugetieren sind Kulturfolger wie Igel, Mäuse, Steinmarder und Fuchs zu erwarten. Die Ruderalvegetation besitzt eine potenzielle Lebensraumeignung für bodenbrütende Vogelarten, wenngleich die Auswertung der Artdatenbank der TLUG-Jena für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung keine Fundpunkte bzw. Nachweise ergab.

**→ mittlere potenzielle Lebensraumeignung**

- Die biologische Vielfalt wird maßgeblich durch die städtebauliche Überformung (Vorbelastung) beeinflusst. Die anthropogene Überformung des Plangebietes sowie die umgebenden Siedlungs- und Verkehrsflächen stellen Vorbelastungen dar, welche die Pflanzen- und Tierwelt sowie die biologische Vielfalt negativ beeinflussen. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.

die Bestandsgehölze im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Potenzielle Beeinträchtigungen der Artengruppe Vögel werden durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit und den weitest gehenden Erhalt von Bestand-Gehölzstrukturen sowie festgesetzte Schutzmaßnahmen vermieden. So sind Rodungsmaßnahmen (Bäume) nach § 39 Abs. 5 BNatSchG von Oktober bis Februar, außerhalb des Brutzeitraumes für Vögel, durchzuführen. Eine Ausnahme hiervon bilden die Laubgebüsch. Zum Schutz des Igels sind diese nach ausdrücklicher Anweisung der zuständigen Naturschutzbehörde im September zu roden. Die Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) muss zwischen September und Februar, außerhalb der Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten, erfolgen. Bauarbeiten während der Vegetationsperiode sind nur außerhalb der Nachtstunden zulässig. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche anzulegen.

- **Anlagebedingte** Auswirkungen entstehen vorrangig durch die Beseitigung von Ruderalvegetation und in sehr geringem Umfang durch Gehölzverluste. Gehölzverluste werden durch Baumneupflanzungen im Plangebiet (Maßnahme G1) kompensiert, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzustufen sind. Der Verlust von Ruderalfluren ist dagegen als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Zur diesbezüglichen Eingriffsregelung gilt: Das Plangebiet stellt gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die auf Grund der Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in diesem Fall so betrachtet, als wären sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
- Durch den hohen Durchgrünungsgrad des Plangebietes (GRZ 0,4) sowie die Anlage weiterer öffentlicher Grünflächen werden teils hochwertige avifaunistische Lebensräume neu geschaffen. Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf Grund der Ortslage und bestehender Vorbelastungen nicht relevant.

**→Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen der Planfläche, der weitestgehenden Vermeidung von Gehölzrodungen, dem Ausgleich der Baumverluste durch Neupflanzung in deutlich höherer Anzahl sowie die allgemein hohe Durchgrünung der Wohngebietsflächen (GRZ 0,4) sowie unter der Maßgabe der Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von bauzeitbeschränkenden Vorgaben ist der Eingriff als nicht erheblich zu bewerten. Über grünordnerische Festsetzungen werden der aktive Schutz der Gehölze im Plangebiet, der Ausgleich von Baumverlusten sowie die**

	<b>Anlage einer Grünfläche (Spielplatz), der Erhalt der Sukzessionsflächen und eine allgemein hohe Durchgrünung des Plangebietes gesichert.</b>
--	---

#### WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

- Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sind im nördlichen Plangebiet aufgrund der anthropogenen Überprägung und des hohen Versiegelungsgrades nur Funktionen bezüglich des Schutzgutes Mensch (Sport- und Freizeitnutzung) ausgebildet, sodass hier im Bestand kaum Wechselwirkungen vakant sind.
- Lediglich die Freiflächen im Geltungsbereich des B-Plans besitzen Funktionen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Arten/Biotope, die sich gegenseitig bedingen.

Neuversiegelungen und der Verlust von ruderaler Hochstaudenvegetation stellen einen erheblichen Eingriff dar.

Zur diesbezüglichen Eingriffsregelung gilt: Das Plangebiet stellt gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die auf Grund der Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in diesem Fall so betrachtet, als wären sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

#### ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Schädigungen wild lebender Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verursacht werden können. Eine erhebliche Störung ist gegeben, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren besteht ein Schädigungsverbot, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a und b der FFH-Richtlinie liegen nicht vor. Gleichfalls bestehen keine Hinweise bzw. konkreten Nachweise auf Vorkommen von Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie unmittelbar am Standort. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Geltungsbereiches brüten. Potenziell geeignet sind vereinzelte Bestandsgehölze sowie die Freiflächen mit ruderaler Hochstaudenvegetation. Da hinsichtlich Geräusch- und Schadstoffimmissionen eine erhebliche Vorbelastung besteht, die Bäume in nahezu vollem Umfang erhalten werden sowie Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden, werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. So sind die erforderlichen Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (01. Okt.- 28. Feb.). Eine Ausnahme hiervon bilden die vereinzelt Laubgebüsche, welche sich zwischenzeitlich durch Gehölzsukzession, insbesondere entlang des Grabens, entwickelt haben. Auf Anweisung der zuständigen Naturschutzbehörde sind diese, abweichend von den Vorgaben des BNatSchG, zum Schutz des Igels im September zu roden. Die Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) muss zwischen September und Februar, außerhalb der Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten, erfolgen. Bauarbeiten während der Vegetationsperiode sind nur außerhalb der Nachtstunden zulässig. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche anzulegen.

Weiterhin ist im Plangebiet auf Grund der Vorbelastungen und der Siedlungsnähe mit überwiegend kommunen Arten zu rechnen, die sich durch ein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit auszeichnen. Auf bauzeitlich bedingte Störungen können potenziell vorkommende Arten durch Ausweichen auf störungsfreie Habitate im Umfeld reagieren. Die ubiquitär verbreiteten Tierarten vertragen zudem ein gewisses Maß an Störungen. Die geplante Durchgrünung des Plangebietes (Wohngebiete GRZ 0,4) sowie die Anlage von Baumreihen und öffentlichem Grün im Rahmen der Gestaltungsmaßnahme G1, die Zulassung von Sukzessionsflächen ohne weitere Eingriffe im Rahmen der Maßnahmen G2 und unter Einschränkungen G3 schaffen perspektivisch neue avifaunistische Lebensräume.

Für Fledermäuse (ausnahmslos streng geschützte Arten nach BNatSchG bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), insbesondere die eingriffsrelevanten strukturgebundenen Arten, sind im UG keine potenziellen Jagdhabitats vorhanden. Konkrete Artnachweise fehlen. Die Einzelbäume sind aufgrund des eher geringen Bestandsalters und der vereinzelt Standorte als Jagdhabitats und Verbundstrukturen nicht geeignet. Höhlen- oder Spaltenquartiere sind aufgrund des geringen Bestandsalters der



Bäume nicht vakant und konnten während der Kartierarbeiten nicht bestätigt werden. Da weiter die Bestandsbäume erhalten werden, können Verbotstatbestände hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Geschwindigkeit des Quell- und Zielverkehrs im Plangebiet ist weiter so gering, dass betriebsbedingte Kollisionen kaum zu erwarten sind.

Für Lurche existieren im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensräume, womit Beeinträchtigungen relevanter streng geschützter Arten ausgeschlossen werden können.

Bezüglich der Artengruppe Säugetiere, hier insbesondere der planungsrelevanten streng geschützten Arten Biber (*Castor fiber*), Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Wildkatze (*Felis silvestris*), Fischotter (*Lutra lutra*), Luchs (*Lynx lynx*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) stellt der Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum dar. Auch existieren keine Nachweise diesbezüglicher Arten im Umfeld des Plangebietes.

Für planungsrelevante Arten der Gruppe der Kriechtiere, insbesondere Schlingnatter/Glattnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kann eine potenzielle Lebensraumeignung zunächst nicht prinzipiell ausgeschlossen werden, wenngleich Artnachweise fehlen. Allerdings ist festzustellen, dass die Freiflächen sich aus ruderaler Hochstaudenvegetation zusammensetzen und die Wege-/Straßenflächen weitestgehend versiegelt sind und damit keine geeigneten Trockenbiotope mit niedriger und lückiger Vegetation und grabfähigem Material darstellen. Eine aktuelle Lebensraumnutzung kann deshalb auch ohne weitere Untersuchungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auch bezüglich der Artengruppen Weichtiere, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Pflanzen ist der Geltungsbereich des B-Plans für planungsrelevante streng geschützte Arten kein geeigneter Lebensraum.

#### **4.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich, ausgenommen die Flurstücke 196/57, 197 und 127, im Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen und der Spielplatz werden nach abschließender Herstellung in städtisches Eigentum übertragen. Ebenso erfolgt die Übertragung der Maßnahmenflächen für die Grünordnung.

#### **4.7 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die technische Infrastruktur fast vollständig erschlossen. Alle Medien wurden in den Verkehrsflächen verlegt. Lediglich im Rahmen der Realisierung der Planstraße G und der Stichstraßen für die Hinterliegergrundstücke ist eine Neuverlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen notwendig. Anschlussmöglichkeiten sind in den angrenzenden Verkehrsflächen gegeben.

##### Brunnenhäuschen

Am südlichen Plangebietsrand befindet sich an der Vollersrodaer Straße ein Brunnenhäuschen, welches der Wasserversorgung der nördlich des Plangebietes befindlichen Kleingartenanlage dient. Der Brunnen ist auch in die Notwasserkonzeption der Stadt Weimar aufgenommen worden. Konkrete, verbindliche Planungen liegen hierfür jedoch noch nicht vor.

### **5. PLANUNGSZIELE**

#### Planerische Zielstellung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes B LE 07 „Nördlich der Vollersrodaer Straße“ wird eine innerörtliche Fläche zur Schaffung von nachgefragtem Wohnraum (Segment Einfamilienhaus) realisiert.

Folgende Zielstellungen für das Gesamtquartier können im Einzelnen formuliert werden:

**Städtebau:**

- Realisierung eines Gebietes, welches die Vorgaben der Umgebungsbebauung in den Festsetzungen berücksichtigt und sich somit in die umgebende Bestandsbebauung integriert (Schaffung eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes)
- Aufnahme der städtebaulichen Umgebungsstruktur (Gebäudehöhen, Gebäudeausrichtung)
- Ausbildung straßenbegleitender Raumkanten
- Erhaltung der Durchgrünung gemäß den Vorgaben der Umgebungsbebauung (Gartencharakter, Erzeugen von zusammenhängenden, rückwärtigen Gartenflächen)

**Erschließung:**

- Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen
- Minimierung der Erschließungsanlagen durch Veränderung der Straßenraumgestaltung entsprechend den heutigen Anforderungen
- Integration eines öffentlichen Stellplatzangebotes;

**Bebauung:**

- Umsetzung einer geordneten Grundstruktur unter Beachtung der Umgebungsbebauung
- Erhaltung von architektonischen Spielräumen unter Vorgabe von Rahmenbedingungen (Traufhöhe, Baugrenze usw.)

**Freiraum:**

- Realisierung eines hohen Freiraumanteils durch das Angebot verschiedener Grundstücksgrößen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundflächenzahl
- Integration öffentlicher Grünflächen (Spielplatz) sowie von Maßnahmenflächen (Sukzessionsflächen) zur Verbesserung des Kleinklimas und Steigerung des Freiraum- und Erholungswertes

**Energie:**

- Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien

**Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept basiert auf den Vorgaben der Bestandsbebauung und der Zielstellung der Schaffung von Neubauplätzen zur Realisierung von Einzel- oder Doppelhäusern.

Im Plangebiet ist der Bau von ca. 46 neuen Gebäuden möglich. Im Bestand existieren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8 Einfamilienhäuser und 5 Doppelhäuser (10 Doppelhaushälften).

Die städtebauliche Qualität zielt auf die Realisierung eines harmonischen Baugebietes unter Aufnahme der vorhandenen Formsprache der Bestandsbebauung ab.



Städtebaulicher Entwurf (Gestaltungsplan) KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH (unmaßstäblich)

### Bebauung

Im Plangebiet ist die Möglichkeit der Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern gegeben. Die Traufhöhen wurden so gewählt, dass in den Abschnitten, die direkt an die vorhandenen Mehrfamilienhäuser bzw. Hausgruppen angrenzen, eine zweigeschossige Bebauung (Mindesttraufhöhe zur Realisierung einer Zweigeschossigkeit ist festgesetzt) erfolgen wird. Auf diese Weise wird ein Übergangsbereich zu den sich anschließenden Einfamilienhäusern mit niedrigeren Traufhöhen erzeugt und zum vorhandenen Bestand vermittelt.

Die Festsetzung einer Dachform soll ebenfalls zur Ausbildung einer einheitlichen Gebietscharakteristik, in Anlehnung an den Umgebungsbestand, beitragen.

### Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind sowohl verkehrstechnisch wie auch medial bereits überwiegend gebaut. Der Bau einer Erschließungsstraße (Planstraße G) bzw. von zwei kleinen Stichstraßen zur Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe (Sicherung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sind noch erforderlich. Die vorhandenen Verkehrsflächen bedürfen des abschließenden Ausbaus und der Gestaltung der Randbereiche.

## **6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die Zulässigkeit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie von Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Versorgungseinrichtungen sind im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Buttergrube“ (z.B. Nahversorger) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden und gut erreichbar. Schank- und Speisewirtschaften stehen im Ortsteil in Form von zwei Gaststätten und einem Hotel zur Verfügung.

Sportliche und gesundheitliche Anlagen sind ebenfalls im Ortsteil ausreichend vorhanden und sind aufgrund der integrierten Lage der Planfläche in einen Wohnungsbestand für die zu erhaltende Wohnruhe nicht förderlich.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sollen nicht zugelassen werden. Der Erhalt einer größtmöglichen Wohnruhe steht im Vordergrund.

Mit dieser Ausweisung entspricht das Gebiet der umgebenden Ortsstruktur. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine gewisse Funktionsvielfalt, ohne die angestrebte Wohnqualität zu beeinflussen. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bleibt trotz der Nutzungsauschlüsse erhalten.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird mit 0,4 festgesetzt. Die Versiegelung der Grundstücke wird auf diese Weise gesteuert. Die Realisierung eines ausreichenden Freiraumanteils im Plangebiet ist möglich (positive Auswirkungen bezüglich Ortsbild, Belichtung, Belüftung und Besonnung werden erzielt). Die Vorgaben der umgebenden Siedlungsstruktur mit dem im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordneten Gartenflächen werden fortgesetzt.

### **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand bis max. 50 m zu errichten.

Durch diese Festsetzung wird eine Durchlässigkeit (Belichtung, Belüftung) im Plangebiet gewährleistet. Die umgebende Bebauungsstruktur wird aufgenommen.

#### überbaubare Grundstücksflächen

Die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude angeordnet werden. Ein Spielraum für individuelle Lösungen ist vorhanden. Eine lebendige Darstellung der Gebäude im Straßenraum durch leichte Versprünge der Raumkanten wird ermöglicht, und ein erlebnisreicher Charakter innerhalb des Gebietes kann entstehen. Die Anordnung der Baufelder dient dazu, eine grundlegende städtebauliche Ordnung festzulegen und die Spielräume auf ein nötiges Maß zu beschränken.

Im Interesse der Erhaltung der straßenbegleitenden Raumkanten gemäß Gebietstypik und der Umsetzung kurzer Erschließungswege auch auf den privaten Baugrundstücken wurden die Baufelder straßenbegleitend angeordnet.

### **6.3 Gebäudehöhe**

Es erfolgte eine Festsetzung der Traufhöhe der Gebäude. Als zusätzliche Regelung wurde eine Festlegung zur Dachneigung aufgenommen, so dass die Gesamtgebäudehöhe auf diese Weise beeinflusst und reguliert wird.

Die Festsetzungen bezüglich Traufhöhe dienen dazu, Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen bzw. zu steuern. Es wird eine Traufhöhe festgelegt, die dem umgebenden Baubestand gerecht wird und der Erhaltung der Gebietsharmonie dient.

Im westlichen Plangebiet, im direkten Anschluss an die vorhandene Mehrfamilienhausbebauung wird straßenbegleitend eine Mindest- und Höchsttraufhöhe festgesetzt. Auf diese Weise kann zwischen den höheren Gebäuden der Mehrfamilienhausbebauung und den Einfamilienhäusern vermittelt werden.

Die Traufhöhe wird wie folgt definiert:

Die Traufhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Höhenlage (Oberkante) der Erschließungsstraße auf der Erschließungsseite des Grundstückes und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt).

Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der nächstgelegenen, zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist in der Mitte des geplanten Gebäudes und in der Mitte des Querprofils der Fahrbahn zu ermitteln.

Folgende Traufhöhen werden festgelegt:

- Baufeld 1 - TH = 3,60 m (Höchstmaß)
- Baufeld 2 - TH = 4,60 m (Höchstmaß)
- Baufeld 3: - TH = 5,00 m – 6,00 m (Mindest- und Höchstmaß)
- Baufeld 4 - TH = 5,60 m (Höchstmaß)

### **6.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO, auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gartenhäuser und Geräteschuppen müssen mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie auf der Erschließungsseite der Gebäude zurückgesetzt werden. Bei der Errichtung dieser Nebenanlagen müssen somit bestimmte Bereiche (Vorgärten) freigehalten werden. Eine Grenzbebauung zum Straßenraum und die damit verbundene negative Wirkung im Straßenraum werden vermieden.

Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien sind ebenfalls auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 6.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Garagen und Carports sind auf der Erschließungsseite des Baugrundstückes mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere gewährleistet werden, dass eine gezielte Anordnung von Garagen und Carports erfolgt und so eine Optimierung der dafür erforderlichen Erschließungswege umgesetzt werden kann. Des Weiteren soll gewährleistet werden, dass vor einer Garage/Carport ausreichend Platz zur Realisierung eines Stellplatzes vorhanden ist.

Durch die Festlegung der Errichtung von Garagen und Carports auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Grenzbebauung dieser Nebenanlagen unter Beachtung der Vorgaben der Thüringer Bauordnung ermöglicht.

Stellplätze können auf dem Baugrundstück flexibel errichtet werden. Es empfiehlt sich eine Anordnung der Stellplätze im Zwischenraum zwischen Garage/Carport und Straßenverkehrsfläche, um vorhandene Erschließungsflächen optimal auszunutzen.

## 6.6 Verkehrsflächen

### Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet sind folgende Verkehrsflächen vorhanden:

- Auf den Bergäckern, Sommerweg, Vollersrodaer Straße.

Die Verkehrsflächen sind bereits teilausgebaut und bedürfen der Fertigstellung.

Eine Verkehrsfläche (Planstraße G), welche die Vollersrodaer Straße mit der Straße Über dem Anger verbindet, muss noch hergestellt werden.

Die Erschließungsstraßen werden als Straßenverkehrsfläche mit folgenden Breiten festgesetzt:

- Vollersrodaer Straße 9,00 m
- Sommerweg 7,00 m
- Auf den Bergäckern 7,00 m
- Planstraße G 5,00 m

Die Straßenverkehrsflächen beinhalten die Fahrbahn, den Gehweg (wenn vorhanden), sowie die erforderlichen Nebenanlagen (Randstreifen usw.).

Der Vollersrodaer Straße wird an die Nordseite der Fahrbahn ein kombinierter Grün-/Parkstreifen mit sich anschließendem Gehweg angegliedert. Im östlichen Teilabschnitt der Vollersrodaer Straße ist südlich der Fahrbahn bereits ein Gehweg vorhanden (Bestandteil des Bebauungsplangebietes „Auf dem Stiegel“).

Die Straße Auf den Bergäckern wird mit einem einseitigen Gehweg südlich der Fahrbahn realisiert. Der Sommerweg erhält ebenfalls einen einseitigen Gehweg (südwestlich der Fahrbahn).

Die neu auszubildende Planstraße G wird als Mischverkehrsfläche gestaltet. Im Rahmen der Verkehrsordnung ist die Festlegung eines Richtungsverkehrs vorgesehen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt; sie soll der Ausbauplanung vorbehalten bleiben.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

In Nord-Südrichtung verläuft ein bereits angelegter, kombinierter Geh-/Radweg im Plangebiet. Er führt von der Straße Über dem großen Anger über die Straße Auf den Bergäckern bis zur Vollersrodaer Straße.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vorrangig auf den privaten Grundstücken abgedeckt. Am Sommerweg ist ein kleiner Parkstreifen (3 Stellplätze) vorhanden. Straßenbegleitende Parkplätze (Längsparker) sind entlang der Vollersrodaer Straße vorgesehen.

## **6.7 Versorgungstechnische Erschließung**

In den bereits teilausgebauten Verkehrsflächen sind die entsprechenden Leitungsbestände aller Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen vorhanden. Anbindungen an ausreichend dimensionierte Medien sind für alle Versorgungsträger zur Realisierung der Planstraße G mit entsprechender Leitungsverlegung gegeben.

Für die neu zu bebauenden Grundstücke besteht lediglich Handlungsbedarf im Rahmen der Realisierung der Hausanschlüsse.

### Elektroversorgung / Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie und Gas erfolgt in Zuständigkeit der ENWG Energienetze Weimar GmbH & Co. KG.

Das Plangebiet ist strom- und gasseitig erschlossen.

### Telekommunikation

Für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte-Ost (Radebeul) zuständig.

Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig erschlossen.

### Abwasserentsorgung

Zuständiges Unternehmen für die Abwasserentsorgung ist der Eigenbetrieb der Stadt Weimar „Kommunalservice Weimar“.

Das Plangebiet ist bereits abwasserseitig an das Entsorgungssystem der Stadt Weimar angeschlossen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist keine zusätzliche Regenrückhaltung erforderlich. Die vorhandene Ausbaustufe wurde bereits gemäß den Vorgaben des einstigen V+E-Planes ausgelegt.

### Wasserversorgung

Zuständiges Unternehmen für den Bereich Wasserversorgung ist der Wasserversorgungszweckverband Weimar mit Sitz in Weimar.

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen.

### Löschwasser:

Das Löschwasser kann nicht aus dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Zur Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers wird eine Löschwasserzisterne westlich der Planstraße G vorgesehen. Der Löschwasserbehälter wird ein Speichervolumen von 100 m<sup>3</sup> besitzen. Die für ein Allgemeines Wohngebiet erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/2 h kann somit vorgehalten werden.

Die Aufstellfläche für die Feuerwehr ist im angrenzenden Straßenraum der Planstraße G vorhanden.

Ein zweiter Löschwasserbehälter zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist auf dem Flurstück 203/5 südlich des östlichen Abschnittes der Vollersrodaer Straße. Die Aufstellfläche für die Feuerwehr ist im angrenzenden Straßenraum der Vollersrodaer Straße vorhanden.

### Müllentsorgung

Das Gebiet ist an die Müllentsorgung der Stadt Weimar angebunden. Auf den Grundstücken sind Mülltonnenstandplätze vorzusehen. Die Entsorgung von Restmüll, Papier, Bioabfällen und Kunststoffabfall erfolgt über Einzeltonnen. Auf den Grundstücken ist der Platzbedarf von 4 Einzeltonnen einzuplanen (gemäß Abfallsatzung). Die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Entsorgung im öffentlichen Raum ist nur am Entsorgungstag zulässig.

Der westlich des Plangebietes (Kreuzung Gartenstraße/Dorfstraße) vorhandene Wertstoffsammelplatz kann zur Erfassung von Altglas und Alttextilien genutzt werden.

## 6.8 Immissionsschutz

Bereits im Vorfeld absehbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm (insbesondere Landesstraße 1053 (ehemals Bundesstraße B 85) - westlich, Bundesautobahn 4 - nördlich) bzw. Gewerbelärm (Gewerbe- und Industriegebiet „An der Buttergrube“ - westlich) wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet.

Des Weiteren wurde das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen der im Plangebiet befindlichen Anliegerstraßen in die Schallimmissionsprognose eingestellt.

In der schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen, die auf das B-Plangebiet maßgeblich einwirken. Die schalltechnische Untersuchung (Gutachterliche Stellungnahme – „Ermittlung und Beurteilung der auf das B-Plangebiet wirkenden maßgeblichen Schallimmissionen“) wurde durch die ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH erstellt (Stand: 22.04.2015). Zur Präzisierung des Gutachtens erfolgte eine Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme mit Schreiben vom 25.06.2015.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose**

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme erfolgte die Prognose der im Geltungsbereich des B-Planes zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass infolge von Straßenverkehr (Landesstraße, Bundesautobahn) die jeweils heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) an der südöstlichen und nordwestlichen Grenze des Plangebietes während der Tagzeit um ca. 2 dB(A) überschritten werden. Im ungünstigsten Fall beträgt die Überschreitung der SOW nach DIN 18005 Beiblatt 1 an der nördlichen Plangebietsgrenze nachts bis zu 5 dB(A).

Aus diesem Grund werden folgende Festsetzungen im B-Plan getroffen, um infolge der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der Norm DIN 18005 angemessenen Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen abzusichern:

- Gebäude im B-Plangebiet sind so zu planen, dass das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile – ermittelt nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) – einen Wert von  $R'_{W,res} = 30$  dB erreicht.  
Auf den Flurstücken 196/7, 196/72, 196/71, 188/35 sowie an den SSO-orientierten Fassaden der Flurstücke 196/35, 196/34, 196/33, 196/32 und 196/31 sind zur Sicherung eines ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsels bei zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geschlossenem Fenster geeignete Maßnahmen zur fensterunabhängigen Lüftung (z.B. zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage, schalldämmte Fensterfalzlüfter) umzusetzen.

Auf diese Weise wird der erforderliche Schutz vor Außenlärm sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität entsteht somit nicht.

## 6.9 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte und der Realisierung und zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung). Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt ein wohnortnahes öffentliches und privates Dienstleistungsangebot, das Angebot an wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen sowie eine günstige Verkehrserschließung durch den ÖPNV dar. Das Vorhandensein einer günstigen ÖPNV-Anbindung sowie das Angebot von attraktiven Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr wirken sich positiv auf eine mögliche Steigerung der Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs aus (Verringerung CO<sub>2</sub> – Ausstoß). Das Plangebiet wird mit seiner Lage einer Vielzahl dieser Vorgaben gerecht.

Das Ziel der Innenentwicklung und der Nachnutzung / Nutzung von baulichen Potentialflächen steht demnach in Einklang mit den Klimaschutzzielen.

Seit 2011 verfügt die Stadt Weimar über ein Klimaschutzkonzept „Strom, Wasser, Kälte“. Im Klimaschutzkonzept werden u.a. für den Ortsteil Legefild/Holzdorf und seine einzelnen Bereiche Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Optimierung der Energienutzung und zum Einsatz von erneuerbaren Energien aufgezeigt.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Ziffer 23 b BauGB besteht die Möglichkeit, bauplanungsrechtlich Gebiete festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, getroffen werden müssen.

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Bauweise, Traufhöhe der Gebäude, Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zur Begünstigung der Nutzung von Anlagen regenerativer Energien, GRZ und Baugrenzen zur Definition eines hohen Freiraumanteils.

Des Weiteren erfolgt die Festlegung von Grün- und Freiräumen zur Erhaltung / Verbesserung klein-klimatischer Verhältnisse.

Außerdem wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern und Fassaden eingeräumt. Auf diese Weise kann ein Beitrag zum Mikroklima im Plangebiet geleistet werden.

Im Plangebiet sind ebenfalls der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. Dies trägt neben einer Durchgrünung zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei. Die Reduzierung der Straßenbreiten auf das notwendige Maß stellt einen weiteren Beitrag zu Minimierung des Aufheizeffektes dar.

Die Anforderungen an die Wärmedämmung/Gestaltung der baulichen Hülle werden durch die EnEV vorgegeben.

## **6.10 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz**

Westlich des Geh- und Radweges wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Auf der gut erreichbaren ca. 400 qm großen Fläche können inmitten des Wohngebiets Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

## **6.11 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet stellt gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die auf Grund der Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in diesem Fall so betrachtet, als wären sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Für den Bebauungsplan werden folgende GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN getroffen:

### **6.11.1 Bindung für Bepflanzung**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Gehölzstandorte sind generell einzuhalten, festgelegte Baumstandorte sind jedoch den örtlichen Gegebenheiten anzupassen (Berücksichtigung Bestandsgehölze, Versorgungsleitungen etc.). Für die Gestaltungsmaßnahmen ist standortgerechtes sowie vorrangig heimisches Pflanzmaterial zu verwenden. Art und Umfang der Maßnahmen sind der Tabelle unter dem Punkt 6.11.2 "Festlegungen zur Vegetationsausstattung" zu entnehmen.

Die Gestaltungsmaßnahmen werden unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten realisiert, die Gehölzpflanzungen als Herbst- oder Frühjahrspflanzungen nach Abschluss der Bauarbeiten. Der Vollzug ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.

#### **Gestaltungsmaßnahme G1**

Bei der Maßnahme G1 handelt es sich um Baumpflanzungen von klein- bis mittelkronigen Laubbäumen entlang der Vollersrodaer Straße und in privaten Vorgärten entlang der Straße „Auf den Bergäckern“. Es sind 23 klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und überwiegend heimische Gehölze zu pflanzen, wobei im Hinblick auf gestalterische (Blüh-) Aspekte und vor dem Hintergrund, dass es sich um innerörtliche Pflanzungen handelt, keine unbedingte Bindung an heimische Gehölze besteht.



Eine geringfügige Verschiebung der Baumstandorte (max. 3,00 m) kann vorgenommen werden. Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum angemessen (mind. 1 zu 1) durch Neupflanzung zu ersetzen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

#### **Ökologische Planungsziele, allgemeine Vorschriften:**

Im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Rahmen für die Gesetzgebung wie folgt festgesetzt:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Aus den Zielen des BNatSchG und des BBodSchG sowie aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende ökologische Zielstellungen:

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei Neuversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- weitestgehende Erhaltung und Verbesserung der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie
- keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

#### **6.11.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes**

Gemäß den Vorgaben des § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die folgenden Maßnahmen bzw. Vorgaben dienen der Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen, insbesondere aber auch dem Schutz von Gehölzen sowie Arten und Lebensräumen. Im B-Plan sind diese unter dem Teil „Hinweise“ integriert.

#### **Baumbestand:**

Die zu erhaltenden Bäume sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten/Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Bei der Baudurchführung, insbesondere bei Bodenauf- und -abtrag in der Nähe von Gehölzen, sind diese vor schädigenden Einflüssen unter Anwendung der einschlägigen Gesetze und Richtlinien zu bewahren. Geeignete Schutzmaßnahmen sind anzuwenden.

#### **Baumfällung/Rodung:**

Besteht die Notwendigkeit zusätzlicher Baumfällungen, sind diese bei der zuständigen Behörde für die entsprechende Genehmigung (Untere Naturschutzbehörde Stadt Weimar) anzumelden. Die Behörde entscheidet auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie nach den einschlägigen Regelungen des Artenschutzes über die weitere Vorgehensweise und ggf. notwendigen Ersatz. Kleinere Gehölze sind zu versetzen und somit zu erhalten.

Rodungsmaßnahmen (Gebüsch, Bäume) sind nach § 39 Abs. 5 BNatSchG von Oktober bis Februar, außerhalb des Brutzeitraumes für Vögel, durchzuführen.

Abweichend von vorgenannter Festsetzung bzw. vorgenanntem Hinweis sind Laubgebüsch zum Schutz des Igels gemäß Festlegung der zuständigen Naturschutzbehörde, in Abweichung zum BNatSchG, im September zu entnehmen.

**Gestaltungsmaßnahme G2**

Bei der Maßnahme G2 handelt es sich um die grünordnerische Entwicklung einer Freifläche im Westen des Plangebietes auf einer Gesamfläche von 2.481 m<sup>2</sup>. Festgesetzt wird die eigendynamische Vegetationsentwicklung (Sukzession). Im Weiteren sind keine weiteren Pflegemaßnahmen vorgesehen. Perspektivisch ist die Entwicklung einer arten- und krautreichen Hochstaudenvegetation und später Gehölzsukzession zu erwarten.

**Gestaltungsmaßnahme G3**

Bei der Maßnahme G3 handelt es sich um die Entwicklung eines Grabens zwischen Vollersrodaer Straße und Straße „Auf den Bergäckern“ sowie nördlich der Straße „Auf den Bergäckern“ zu einem naturnahen Fließgewässer temporärer Wasserführung auf ca. 157 m Länge. Durch die Mahd der Uferböschungen und Gewässersohle in turnusmäßigen Abständen (aller zwei- bis drei Jahre) wird der Verlandung entgegengewirkt und eine artenreiche Vegetationsentwicklung unterstützt. Unter Beachtung der Gewährleistung eines ungehinderten Wasserabflusses kann eine abschnittsweise Sukzession der oberen Uferböschungen und Uferrandbereiche zur Entwicklung standortgerechter Ufergehölze zugelassen werden bzw. ist eine solche Entwicklung zu unterstützen.

<b>Festlegungen zur Vegetationsausstattung / Maßnahmeninhalt</b>				
Maß-n.-Nr.	Fläche/Standort	Maßnahmenbeschreibung	Artvorgabe	Qualitätsvorgabe
<b>G1</b>	Entlang der Vollersrodaer Straße und in privaten Vorgärten entlang der Straße „Auf den Bergäckern“	Baumpflanzungen von klein- bis mittelkronigen Laubbäumen – Baumreihen (23 Bäume)	Park-/Grünstreifen Vollersrodaer Straße: Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )  Baumreihe nördlich Straße „Auf den Bergäckern“: Französischer Ahorn ( <i>Acer monspessulanum</i> )	Hochstamm, 3xv., StU 12-14 cm, m.B. oder Container
<b>G2</b>	Freifläche westlich und östlich des Geh-/Radweges	Eigendynamische Vegetationsentwicklung (Sukzession), Entwicklung arten- und krautreicher Hochstaudenvegetation (2.481 m <sup>2</sup> ), perspektivisch Gehölzsukzession	keine Pflegemaßnahmen	
<b>G3</b>	Graben zwischen Vollersrodaer Straße und Straße „Auf den Bergäckern“ sowie nördlich Straße „Auf den Bergäckern“	Entwicklung naturnahes Fließgewässer temporärer Wasserführung (713 m <sup>2</sup> , ca. 157 m Länge), Mahd der Uferböschungen und Gewässersohle in turnusmäßigen Abständen aller zwei- bis drei Jahre, ggf. abschnittsweise Sukzession der oberen Uferböschungen und Uferrandbereiche zur Entwicklung standortgerechter Ufergehölze zulassen unter Beachtung des ungehinderten Wasserabflusses	-	-

Sonstige Hinweise, die im B-Plan nicht gesondert aufgeführt werden:

**Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) soll ausschließlich von bereits überbauten/versiegelten Flächen oder von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen. Flächen für grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen sind von Baustelleneinrichtung generell freizuhalten.

**Schutz des Bodens und des Grundwassers**

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Ein Erdmassenausgleich im Plangebiet ist anzustreben. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend zu verwerten. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten (s. einschlägige Gesetze und Richtlinien). Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen.

**Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung, Nachtbauverbot**

Die Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) muss zwischen September und Februar, außerhalb der Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten, erfolgen. Bauarbeiten während der Vegetationsperiode sind nur außerhalb der Nachtstunden zulässig. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche anzulegen.

## **7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Bauliche Gestaltung/Gebäudegestaltung**

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung orientiert sich an den örtlichen Vorgaben aber auch am Anspruch der Umsetzung von Individualbauten. Bei der heutigen Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästhetisches Baugebiet zu schaffen. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich am Umgebungsbestand, um den Gebietscharakter entsprechend fortzusetzen.

Grundlegend sind Baugruppen in Höhe und Breite aufeinander abzustimmen, ebenso hinsichtlich Wand- und Dachmaterial sowie der Farbgestaltung. Als Baugruppen gelten in Grenzbebauung errichtete Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Doppelhäuser.

Damit soll die Realisierung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes erzielt werden und benachbarten Unverhältnismäßigkeiten entgegen gewirkt werden.

### **7.2 Dachausbildung**

Im Plangebiet wird die Realisierung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° - 45° für Hauptgebäude festgesetzt. Auf diese Weise wird dem Anspruch der Integration des Neubaubereiches in den umgebenden Gebäudebestand zur Schaffung eines harmonischen Quartiers entsprochen.

Ausnahmsweise sind in den Baufeldern A und B Zeltdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

Für Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebengebäude sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind generell auf allen Gebäuden und Nebenanlagen zulässig.

Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung soll eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft befördert werden.

### 7.3 Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen und alle Grundstücksflächen, die nicht im Sinne des § 12 BauNVO mit einer Nutzung belegt werden, sind als Vegetationsflächen zu gestalten. Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen) zur Gestaltung vorgenommen werden.

Höfe, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen

Die Gestaltung der Freiräume (rückwärtige Gärten / Hofbereiche) ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Dieser ist den Genehmigungsunterlagen beizufügen.

Auf diese Weise wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt und kann geprüft werden. Höhendifferenzen im Gelände sind grundsätzlich mit der geringsten möglichen Neigung auszumodellieren.

## 8. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
Geltungsbereich	43.255	100,00
<u>davon:</u>		
Allgemeines Wohngebiet	31.670	73,2
Verkehrsflächen	7.957	18,4
Versorgungsfläche	35	0,1
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	399	0,9
Maßnahmenfläche G2	2.481	5,7
Maßnahmenfläche G3	713	1,7

## 9. KOSTEN

Die Kosten für Planung, Fachgutachten und Erschließungsmaßnahmen werden durch den Erschließungsträger getragen. Zwischen der Stadt Weimar und dem Erschließungsträger wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

## 10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung entsprechend den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Weimar
- Beseitigung einer innerörtlichen Brachfläche (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Realisierung einer Bereitstellung von Wohnbauland im nachgefragten Segment des Einfamilienhausbaus, mit der Möglichkeit der Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden in Teilflächen
- Möglicher Bevölkerungszuwachs mit Ausnutzung der vorhandene Infrastruktur im Ortsteil Legefild/Holzdorf
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zur benachbarten/angrenzenden Bebauung durch gezielte Festsetzungen

#### Auswirkungen auf den Verkehr

- Mit Realisierung der Wohnbebauung ist anteilig eine Zunahme des Kfz-Verkehrs im Plangebiet sowie im Umgebungsraum zu verzeichnen. Die betroffenen Verkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für einen geordneten Verkehrsabfluss auf. Die Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes können sich somit verträglich gestalten. In der Schallimmissionsprognose wurde ebenfalls nachgewiesen, dass durch dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen keine Lärmbelastungen entstehen.
- Ein begrenztes Angebot an öffentlichen Parkplätzen wird bereitgestellt.

#### Auswirkungen auf den Naturraum

- Festsetzung einer GRZ von 0,4 und somit Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/unversiegelter Bodenflächen
- Zulässigkeit von begrünten Flachdächern an Nebengebäuden als Beitrag zum Klimaschutz

## **11. HINWEISE**

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherrn/Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

## 12. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

### Quellenverzeichnis

#### Gesetze, Richtlinien, Erlasse

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

**Baunutzungsverordnung** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft** (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. Nr.12 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2015 (GVBl. Nr. 7, S. 113)

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Thüringer Bauordnung** (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)

**Regionalplan Mittelthüringen** i.d.F. d. Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011)

**Landesentwicklungsprogramm LEP Thüringen 2025**

#### Literatur

**Hiekel, W., Fritzlär, F., Nöllert, A. & W. Westhus (2004):** Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384

### **Abkürzungsverzeichnis:**

A 4	Autobahn 4
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
B 85	Bundesstraße 85
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
ca.	Circa
°C	Grad Celsius
dB(A)	Dezibel (A)
dB	Dezibel
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.
EnEV	Energieeinsparverordnung
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
G	Grundzüge
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
i.d.F	In der Fassung
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
LE	Legefild
LEP	Landesentwicklungsplan
m	Meter
mm	Millimeter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup> /h	Kubikmeter/Stunde
max.	Maximal
Nr.	Nummer
OT	Ortsteil
Okt.	Oktober
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OK	Oberkante
Pkt.	Punkt
RP-MT	Regionalplan Mittelthüringen
R <sup>W</sup> <sub>res</sub>	Resultierendes Schalldämmmaß
s. Pkt.	Siehe Punkt
s. auch	Siehe auch
SOW	Schalltechnische Orientierungswerte
SSO	Südsüdost
TH	Traufhöhe
ThürBO	Thüringer Bauordnung
ThürDSchG	Thüringer Denkmalschutzgesetz
ThürNatG	Thüringer Naturschutzgesetz
ThürKO	Thüringer Kommunalordnung
TLUG	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie
u.a.	unter anderem
UG	Untersuchungsgebiet
usw.	und so weiter
V+E-Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B.	zum Beispiel