

# GRÜNDUNGSPLAN

zum Vorhaben- und Erschließungsplan :

## ERRICHTUNG VON 2 EINFAMILIENWOHNHÄUSERN

Land : Land Thüringen

Landkreis : Ilm - Kreis

Bauort : 98708 Pennewitz

Gemarkung Pennewitz , Flur : 6

Flurstücke : 337/6 , 337/7 und 337/8

Bauherren /  
Eigentümer : Waldemar Lips  
Juri - Gagarin - Ring 126 c  
99084 Erfurt

Flurstück : 337/7

Jörg und Katrin Schünke  
Ludwig - Jahn - Straße 2a  
98693 Ilmenau

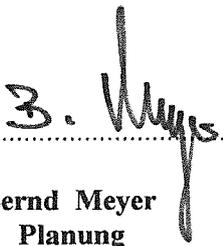
Flurstück : 337/8

Planfertiger : Architektur- und Ingenieurbüro  
Siegfried Meyer und Söhne  
98708 Gehren , Michael-Bach-Straße 13a

Telefon : 036783 / 80888 , Telefax : 87979

Unterschriften :

Datum : 30.03.99

  
Bernd Meyer  
Planung

Waldemar Lips  
Bauherr 1

Jörg Schünke  
Bauherr 2

## 1. Allgemeines :

Anlaß für die Erstellung dieses Grünordnungsplanes (GOP), ist die geplante Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern für die Familien Schünke und Lips, auf Außenbereichsgrundstücken in der Gemarkung Pennewitz, Flur 6, Flurstücke : 337/7 und 337/8, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (V+E-Plan).

Diese Planungsmaßnahme erfordert die Aufstellung eines GOP, um die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge im Sinne des BNatSchG (§§ 1,2,5,6), des BauGB (§1, Abs. 5 (7) und des ThürNatG (§§ 1,2,4,5) umzusetzen.

Die Gemarkung Pennewitz hat keinen Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde hat jedoch für das geplante Vorhaben ihr gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Die zuständige Landesbehörde für Raumordnung und Landesplanung hat mit Auflagen ebenfalls ihre Zustimmung erteilt.

## 2. Zielsetzung :

Der Grünordnungsplan hat im wesentlichen das Ziel ;

- 1.) Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung und Erschließung auf den Naturhaushalt zu minimieren und
- 2.) Die landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung sicherzustellen (Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild).

## 3.) Lage des Untersuchungsgebietes :

Das geplante Baugebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Pennewitz, im Außenbereich des im Zusammenhang bebauten Ortes.

Die nordwestlich angrenzenden Grundstücke werden größtenteils zu Wohnzwecken genutzt.

Die südöstlich angrenzenden Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen, ohne Bewuchs.

## 4.) Räumliche Einordnung - Relief, Boden, Geologie :

Naturräumlich betrachtet liegt das Gebiet am Nordrand des Thüringer Waldes, in dem Bereich der Verwerfungen. Charakteristisch ist das Rotliegende des Perm.

Das Gebiet ist hügelig, um den Ort liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen, Äcker) ohne Bewuchs.

Die bebauten Grundstücke des Ortes werden größtenteils auch kleingärtnerisch genutzt (Obstbäume, Beete, Wiesen).

In unmittelbarer Nähe des Baugebietes befindet sich eine größere Bungalowsiedlung, deren Grundstücke ebenfalls kleingärtnerisch und zu Erholungszwecken genutzt werden.

Die Neigung des Plangebietes beträgt von Nord nach Süd ca. 5 m, von West nach Ost ca. 1 m im oberen Bereich und ca. 3 m im unteren Bereich. Das Gefälle ist im unteren Grundstücksteil allgemein stärker ausgeprägt.

Das Gebiet wird von einer stillgelegten Hausmülldeponie (im Plan als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des ThAbfAG § 16, Abs. 2 gekennzeichnet) durchzogen.

Die Verdachtsfläche ist unter der Kennziffer 1627042000901 im Altlasteninformations- und Bewertungssystem der Thüringer Landesanstalt für Umwelt in Jena registriert.

Es handelt sich hier um einen müllverfüllten Hohlweg (Geländefalte), der später mit Oberboden abgedeckt und als Wiese genutzt wurde.

Um eine eventuelle Gefährdung von Boden und Grundwasser abschätzen zu können, wurde eine Bodenuntersuchung durch ein Ing.-Büro in Auftrag gegeben, in der die genaue Ausdehnung und Schadstoffbelastung der Deponie ermittelt wird.

Bei Verdacht auf Schadstoffansammlungen im Boden und Grundwasser dürfen auf der gekennzeichneten Fläche keine Anpflanzungen / Nutzungen zur Obst- und Gemüseerzeugung bzw. landwirtschaftliche Nutzungen erfolgen.

In diesem Fall können hier nur landschaftstypische Ziergehölze und Sträucher gepflanzt werden.

Auch das Anpflanzen von großkronigen Bäumen ist auf Grund der geringen Wurzelfestigkeit des Bodens nur bedingt zu empfehlen.

Anstehendes Grundwasser konnte nicht festgestellt werden. Genauere Aussagen zum Grundwasserstand und dessen Belastung können aus dem in Auftrag gegebenen Bodengutachten entnommen werden.

### **5.) Schutz- oder Vorbehaltsgebiete :**

Das zu beplanende Gebiet befindet sich in keinem wasserwirtschaftlichen Schutz- oder Vorbehaltsgebiet. Das Bebaungsgebiet liegt in keinen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

### **6.) Arten- und Biotopschutz :**

Auf dem Untersuchungsgebiet und im engeren Umfeld ist die potentielle natürliche Vegetation (PNV) nicht mehr vorhanden, da die Flächen landwirtschaftlich genutzt wurden bzw. werden.

Ein besonderer Arten- und Biotopschutz ist daher für diese Gebiet nicht erforderlich .

### **7.) Vorbelastung , Konflikte , Lösungsansätze :**

Das geplante Vorhaben läßt sich nicht ganz konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Landschaftspflege, Erholungsvorsorge und Naturschutz realisieren.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Konfliktsituationen und die erforderlichen Maßnahmen aufgezeigt, die der GOP zur Minderung der Beeinträchtigungen vorsieht.

#### **7.1. BODEN**

Bedeutung : - Schutzgut, Standort für Pflanzen und Tiere,  
- Oberflächengestalt als Teil des Landschaftsbildes  
- natürliche Ertragsfähigkeit , Rückhaltevermögen von Schadstoffen .

Beeinträchtigungen : Erdarbeiten, Versiegelungen, Schadstoffeinträge, Veränderung des Wasserhaushaltes insbesondere durch : Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze, Baustraßen, Bodenauf- und Bodenabtrag das Bauwerk an sich, Versiegelung der Verkehrswege mit unterschiedlichen Belägen  
Entwässerung der Niederschlagsabwässer in den Abwasserkanal.

Maßnahmen bzw. Möglichkeiten des Ausgleichs :

- Einschränkung der Bautätigkeit auf einen geringen Grundstücksbereich im nahe der Zufahrten.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau der Böden , Wiederbegrünung
- Versiegelungsflächen sind so gering wie möglich zu halten und aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Schadstoffeintrag in den Boden vermeiden durch sachgerechte Lagerung der Baumaterialien, Verwendung natürlicher Baustoffe, Kontrolle der Baumaschinen und Kfz auf Schadstoffausfluß.

**Die Versickerung der Niederschlagsabwässer ist durch die vorhandene Deponie leider nicht möglich .**

## 7.2. WASSER (Grund- und Oberflächenabwasser)

Bedeutung : - Lebensgrundlage für Menschen, Tiere u. Pflanzen, Lebensraum für Pflanzen u. Tiere  
- Transportfunktion, Rückhaltefunktion  
- Klimafaktor, Element der Landschaftsstruktur

Beeinträchtigungen durch : - Bauliche Anlagen und Bauarbeiten  
- Versiegelung und Bodenverdichtung  
- Schadstoffeinträge  
- Veränderung des Grundwasserdargebotes

Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich :

- Verwendung von durchlässigen Belägen
- Grundwasserschonende Bauweise
- Anpflanzungen (Wasserspeicher)
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen wie vor.

**Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus o.g. Gründen (7.1.) nicht möglich !**

## 7.3. KLIMA / LUFT

Bedeutung : - Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze  
- Lebensraumfaktor / Standortfaktor für Tier und Pflanze  
- entscheidender Faktor für Wohn- und Lebensqualität

Beeinträchtigungen des Mikroklimas und der Luftqualität durch :

- Entfernen der Vegetation, Versiegelungen, Verschattungen
- Schadstoffe, Immissionen

Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich :

- Räumliche Begrenzung der bautechnisch notwendigen Eingriffe, relativ flache Bauweise,
- Zeitliche Begrenzung durch schnelle Wiederherstellung ausgleichbarer Oberflächen und Strukturen.
- Gehölzpflanzungen und Grünflächen, zur Schadstoffminimierung, Staubfilterung, Abkühlung, Frischluftbahnen; möglichst hohe Durchgrünung mit einem hohen Anteil an Laubgehölzen.
- Technischer Immissionsschutz.

## 7.4. LANDSCHAFTSBILD

Bedeutung : Eigenwert, Lebensgrundlage für den Menschen.

Beeinträchtigungen : - Alle Eingriffe in das gewachsene Landschaftsbild, das Errichten baulicher Anlagen, insbesondere „untypische“ Bebauungen.  
- Immissionen (Lärm- und Geruchsbelastung)

Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich :

- Räumliche Beschränkung der Beeinträchtigungen, Schonung der vorhand. Vegetation u. Pflanzungen.
- Eingrünung mit bodenständigen und landschaftstypischen Gehölzen, Pflanzungen als Lärmschutz.
- Landschaftsgerechte Wiederherstellung bzw. landschaftsgerechte Neugestaltung der betr. Flächen.

## **8.) FESTLEGUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES**

Die Festsetzungen des GOP erhalten ihre Rechtsverbindlichkeit durch die Genehmigung des V+E-Planes. Grundlage für die Festsetzungen sind § 1 BauGB, § 8 BNatSchG bzw. das ThürNatG.

In Ergänzung der Festsetzungen im Plan durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

### **8.1. Allgemeine Zielsetzungen**

#### **8.1.1. Schonung des Landschaftshaushaltes**

Gebäude- und Freiflächenentwicklung sind möglichst umweltschonend auszuführen. Das betrifft besonders die Behandlung von Boden und Wasser.

Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme in dem betreffenden Bereich abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der zwischengelagerte Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden. Die Lagerung des Oberbodens erfolgt nach den entsprechenden Richtlinien.

Oberflächenwasser ist möglichst vor Ort zurückzuhalten, zu speichern und durch Gehölzbewuchs zu verdunsten.

#### **8.1.2. Planerische Umsetzung**

Die beiden betreffenden Grundstücke wurden von den Eigentümern bereits umfangreich mit landschaftstypischen Gehölzen, Sträuchern, etc. bepflanzt und die Freiflächen gestaltet. Die im GOP ergänzend eingetragenen Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme für die genehmigten Wohnhäuser fertigzustellen. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist den zuständigen Behörden anzuzeigen.

### **8.2. Erschließung, Entsorgung und Entwässerung**

Verkehrswege und sonstige befestigte Flächen sind mit offen verlegtem Pflaster zu befestigen möglichst höhengleich mit den angrenzenden Vegetationsflächen und in diese zu entwässern. Flächenhafte Versiegelungen des Oberbodens sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Für die Entwässerung ist ein Trennsystem vorzusehen, siehe Erläuterungen zum V+E-Plan. Der Trinkwasseranschluß erfolgt über den Erschließungsgraben, zusammen mit den anderen Medien.

Kfz-Stellplätze sind ausreichend zu befestigen und mineralölundurchlässig herzustellen.

Müllablagerungen sind in dem Plangebiet nicht statthaft. Anfallender Müll und Altstoffe sind nur an baulich gefaßten Orten zu sammeln und periodisch abzutransportieren.

Einfriedungen sind zulässig, Höhe bis ca. 1,60 m, aus Pfosten, mit Maschendrahtgeflecht. Geschlossene Mauern und Wände sind nicht zulässig.

Von den Grundstückseigentümern wurden die Grundstücke bereits eingezäunt, größtenteils mit in Maschendraht geführten Hecken.

### **8.3. Halböffentliche und private Grünflächen, gemäß § 9 abs. 1, Nr. 15 BauGB**

Die Grundstücksflächen werden derzeit als Wiese genutzt, die umgebenden schmalen öffentlichen Wege sind ebenfalls Wiesenflächen.

Die durch die Erschließungsarbeiten zerstörten Oberflächen sind nach Verlegung der Anlagen wieder in den Urzustand (Wiese) zu bringen und im Grundstück in die gestalteten Grünflächen einzubeziehen.

### **Intensiv und extensiv gestaltete Freiflächen :**

An den bezeichneten Stellen sind die unbebauten Flächen der beplanten Grundstücke qualifiziert als Grünflächen zu gestalten.

Für die Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Stauden-, Buschgruppen und Heckenpflanzen zu verwenden.

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind groß- bzw. kleinkronige Bäume zu pflanzen, wobei der Pflanzstandort um bis zu 5 m vom bezeichneten differieren kann.

Die Kosten für Pflanzungen auf den privaten Flächen trägt der Grundstückseigentümer.

Von den Eigentümern wurden bereits umfangreiche Pflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzen vorgenommen - siehe Kennzeichnung im Plan, unter VPF (Vorhandene Pflanzungen).

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen ist eine mindestens 5-jährige Pflege verbindlich zu sichern, Ausfälle sind nachzupflanzen.

### **8.4. Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25a + b BauGB .**

Die Bepflanzungen auf den Pflanzgebotsflächen sind an die heimischen Arten der im Gebiet vorkommenden PNV (Potentiellen natürlichen Vegetation) gebunden.

Die als Pflanzgebote (PFG) festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen.

Die in den jeweiligen Planlisten aufgeführten Sortimente sind als Leitarten zu verstehen.

#### **Stauden und Sträucher : (Größtenteils vorhandene Gehölzpflanzungen )**

VPF 3 - Himbeersträucher , VPF 5 - Schwarzer Holunder , VPF 7 - Flieder / Forsythia , VPF 9 -Flieder  
VPF 18 - Sträucher (Apfelbeere / Mehlbeere) , PFG 2 , PFG 3 und PFG 4 - Ziersträucher wie vor.

#### **Baumpflanzungen :**

Auf geeigneten Flächen der Grundstücke sind Baumpflanzungen zur Klima- und Umweltverbesserung sowie zur baulichen Gestaltung / Eingrünung vorzunehmen.

Die Pflanzung erfolgt an den im Plan gekennzeichneten Stellen. Verwendet werden groß- und kleinkronige Bäume, mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm , gemessen in 1 m Höhe.

Pflanzgebote für Einzelbäume wurden nicht ausgewiesen, da die bereits gepflanzten Bäume bzw. Baumgruppen als ausreichend angesehen werden.

Für zusätzliche Baumanpflanzungen sollten vorwiegend folgende Baumarten verwendet werden :

Großkronige Bäume : Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde

Kleinkronige Bäume : Feldahorn, Hainbuche , Vogel-Kirsche, Eberesche.

#### **Vorhandene Baumpflanzungen :**

VPF 1 - Apfelbaum , VPF 2 - Kirschbaum , VPF 4 - Pflaumenbaum , VPF 6 - Kastanienbaum

VPF 8 - Walnußbaum , VPF 8a - Blaufichte , VPF 10 - Blaufichte , VPF 11 - Weide ,

VPF 12 - Blaufichten , VPF 14 - Weide , VPF 15 - Spitzahorn , VPF 16 - Obstbaum ,

VPF 17 - Ahorn , VPF 19 - Obstbäume

#### **Bodenbedeckende Gehölze :**

An künstlich entstandenen Böschungen durch Erdauftrag, sind zur Befestigung flächig bodenbedeckende Gehölze, kombiniert mit einer Rasensaat anzupflanzen.

Bodendecker : Rote Teppichbeere, Gemeiner Fingerstrauch, Gewöhnliche Felsenmispel, Feld-Rose, etc.

#### **Fassaden- und Mauerbegrünungen :**

Fassadenflächen können mit Kletter- und Rankgehölzen, gegebenenfalls mit Rankhilfen begrünt werden.

Klettergehölze : Efeu, Waldrebe, Jelänger-Jelieber, etc.

### Heckenpflanzungen :

Vorzugsweise an den Grundstücksgrenzen, zur Eingrünung und zum Übergang in die freie Landschaft wurden von den Eigentümern bereits die im Plan gekennzeichneten Heckenpflanzungen vorgenommen. Im oberen Planbereich, an der Grundstücksgrenze zu den bebauten Nachbargrundstücken wurde eine Vogelschutzhecke (VPF 20) angepflanzt, bestehend aus ca. 70 Sträuchern wie :

Holunder, Flieder, Schlehe, Hagebutte, Mehlbeere, Sanddorn, Haselsträucher, Apfelbeere, etc.

VPF 21 : Fortführung der Vogelschutzhecke bzw. Buchenhecke

VPF 13 : Buchenhecke, VPF 22 : Vorhandene Hecke aus Fichten, Blaufichten

### 9.) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen :

Da bei dem geplanten Vorhaben Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes betroffen sind, treten die Regelungen des BNatSchG § 8 und des ThürNatG §§ 6,7, bezüglich Eingriffe in Natur und Landschaft in Kraft.

Bei Einhaltung der geltenden Sicherheitsbestimmungen (Boden-Grundwasserschutz) und der im Grünordnungsplan festgelegten Maßnahmen zum Ausgleich und zur Einschränkung des Eingriffs, ist das Vorhaben aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten als zulässig zu bewerten.

Als vermeidbare Beeinträchtigungen sind vor allem solche Schäden zu sehen, die während der Bauzeit entstehen können. Zur Vermeidung dieser Schäden sei hier auf die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hingewiesen.

Die Verminderung von Beeinträchtigungen ist, sollte eine Vermeidung nicht möglich sein, mit Hilfe von durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzustreben.

In Anwendung des ThürNatG sollen Ausgleichsmaßnahmen an Ort und Stelle des Eingriffs, die zu erwartenden Beeinträchtigungen soweit ausgleichen, daß keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Im vorliegenden Fall können die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Eingriffs durch die bereits durchgeführten und die im GOP festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen behoben werden.

Ergänzende Hinweise zu den Ausgleichsmaßnahmen :

Die Anpflanzung und Pflege der Grünanlagen ist soweit erforderlich von geschultem Fachkräften zu gewährleisten.

Rasen- und Wiesenflächen sollten 2 mal / Jahr gemäht werden.

Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen (DIN) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Die gesamte Fläche ist von Müll- oder Baumaterialablagerungen zu schützen.

### Vorraussichtliche Flächenbilanz :

Grundstücksgrößen : je ca. 1.900 m<sup>2</sup>

davon bebaut : Wohnhaus : je 72 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup>

Garagen / Nebengebäude : 36 m<sup>2</sup>

Befestigte Flächen : ca. 54 m<sup>2</sup>

Gestaltete Grünflächen : je ca. mind. 1.700 m<sup>2</sup>

