

# Begründung zur Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes " Am Gottesgelänge " in Langewiesen, Ilmkreis

mit Nebenbestimmungen vom 12.08.04

Planträger:

Bauherrngemeinschaft Gottesgelänge, vertreten durch Herrn Stefan Seiler

## 0. Rechtsgrundlagen

1. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102).
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141).  
ber. 16.01.1998 (BGBl. I, S.137)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993
- 4: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 in der Fassung der jeweils aktuellen Änderungen des Gesetzes.
7. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 15.01.1999 (GVBl. S. 11)
8. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO),  
Neubekanntmachung vom 14.04.1998 (GVBl.Nr. 5 S. 73)

## 1. Planerfordernis

Mit diesem vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 (4) des BauGB soll zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Bau- und Planungsrecht für die im Geltungsbereich befindliche Fläche geschaffen werden. Es soll Bauland zum Bau von ca.5 Einfamilienhäusern entstehen und damit einem dringenden Bedürfnis zur Schaffung von Wohneigentum von Bürgern entgegengekommen werden. Die derzeitige ordnungswidrige Wohnnutzung der vorhandenen Wochenendhäuser stellt einen städtebaulichen Mißstand dar, der durch eine Bauleitplanung zu beseitigen ist.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt:

- das Flurstück 1068 (Baugrundstück) der Flur 18,
- das Flurstück 1069/1 (Baugrundstück) der Flur 18,
- das Flurstück 1069/2 (Baugrundstück) der Flur 18,
- das Flurstück 1069/6 (Baugrundstück) der Flur 18,
- das Flurstück 1069/9 (Baugrundstück) der Flur 18,
- das Flurstück 1069/4 der Flur 18,
- das Flurstück 1069/7 der Flur 18,
- das Flurstück 1069/8 der Flur 18,

Das Plangebiet wird begrenzt durch die folgenden Flurstücke:

- im Osten:  
Flur 18, Flst. 2152 (Wegeparzelle)
- im Süden:  
Flur 18, Flst. 2153/1, 1069/3
- im Westen:  
Flur 18, Flst. 2242, 2240, 2237 (Weg), 2236, 2234, 2203 (Weg), 2231, 2228, 2226 (Weg), 2225 und 2223.
- im Norden:  
Flur 18, Flst. 2221 (Weg)

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt im Osten der Stadt Langewiesen. Das Plangebiet fällt leicht von Süd nach Nord und befindet sich in einer mittleren Höhenlage von 450,00 m ü. NN. Die Fläche des Plangebietes beträgt 1,4 ha und ist teilweise mit Gartenhäusern bebaut. Auf den Grundstücken ist ein Nadel-, Laub- und Obstbaumbestand, sowie Strauch- und Heckenbewuchs vorhanden.

### 4. Derzeitiger Planungsstand

Die im Plangebiet ausgewiesene Fläche ist z.Z. im Entwurf des Flächennutzungsplans als Sondergebiet mit Wochenendhausbebauung dargestellt und bildet die Abgrenzung nach West zum benachbarten Außenbereich. Die Stadt faßte am 25.06.01 (Beschluß Nr.SR 296/2001) einen entsprechenden Aufstellungsbeschluß, mit dem das Planverfahren eingeleitet wurde.

Weitere Gründe dafür waren:

- a) das Plangebiet befindet sich unmittelbar neben einer vorhandenen Wohnbebauung, die sich durch das Plangebiet erweitern läßt.
- b) das Plangebiet ist durch den öffentlich gewidmeten Ziegeleiweg mit den vorhandenen Wohngebieten der Stadt verbunden.

### 5. Geplante bauliche Nutzung (Art und Maß)

Als Nutzungsart wird im Plangebiet folgendes festgesetzt:

- Flst. 1069/4 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Lärmschutzwall nach BauGB § 9 (1) 15
- Flst. 1068, 1069/1, 1069/2, 1069/6, 1069/7, 1069/8, 1069/9 - Allgemeines Wohngebiet nach BauGB § 9 (1) 1 und BauNVO § 4

### 6. Auswirkung der Planung/Umweltverträglichkeit

Mit der Planung soll Planungsrecht und damit die Voraussetzung für die Erschließung und die Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen werden. Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten und sollen vielmehr ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen von benachbarten Grundstücken auf das Plangebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann aufgrund der Größe und der geplanten Nutzung des Plangebietes verzichtet werden.

#### 6.1 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet wird zur Zeit als Gartenland genutzt. Schützenswerte Flächen im Sinne des BNatSchG sind nicht vorhanden. Die im Bereich der Grundstücke vorhandenen Großgehölze sollen weitestgehend erhalten bleiben, bis auf Bereich Zufahrt, geplante Garage und Bereich geplanter Trassen von Versorgungsleitungen. Über geplante Baumfällungen und die erforderlichen Ersatzpflanzungen ist gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Langewiesen zu verfahren.

Auf den privaten Grundstücken anfallende Wassermengen aus der Dachentwässerung und der Wegebefestigung sind zwecks Grundwasserneubildung auf den Baugrundstücken dem Untergrund wieder zuzuführen. Die Versickerung auf den Grundstücken ist nachzuweisen und die Regenwassersammelbecken (Zisternen) sind dementsprechend ausreichend zu bemessen. Das gespeicherte Regenwasser wird in der Vegetationsperiode zur Gartenbewässerung genutzt. Die versiegelten Flächen werden auf die Grundstückszufahrt beschränkt, wobei weitestgehend wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verwendet werden sollen. Der Versiegelungsgrad durch Überbauung und Freiflächengestaltung ist auf max. 30 % (GRZ 0,3 als Obergrenze) zu begrenzen. Für die geplanten Versiegelungsflächen sind nach Maßgabe einschlägiger gesetzlicher Regelungen (§ 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchGNeurgG) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist in den Festsetzungen für die Grünordnung festgehalten und bereits durch die Anordnung des Lärmschutzwalles auf dem Flst. 1069/4 umgesetzt (s. Pkt. 6.2). Dieser Lärmschutzwall ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt und wurde von der Stadt Langewiesen finanziert, den öffentlichen Grünflächen der Stadt Langewiesen zugeordnet und wird von der Stadt Langewiesen unterhalten und gepflegt. Die weitere Refinanzierung erfolgt auf Kosten der Stadt Langewiesen.

Das Baugebiet befindet sich in einer geologischen Störungszone mit erhöhten Schwermetallbelastungen an Blei, Arsen und Cadmium. Die gemessenen Werte überschreiten nicht die für die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung zulässigen Werte nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.98. Lediglich bei dem Flst. 1069/6 ist der Blei-Gehalt derart erhöht, dass eine Anlage von Kinderspielflächen mit Bodenkontakt untersagt wird. Für den gefahrlosen Anbau von Nutzpflanzen wird von dem Grundstückseigentümer auf diesem Flst. 1069/6 eine zusätzliche Eluatuntersuchung nach dem BBodSchV gefordert.

Die Aushubmassen sind nach den Teufenbereichen 0 - 35 cm und größer als 35 cm getrennt auszuheben und getrennt zu lagern. Die Aushubmassen aus den Teufenbereich unter 35 cm sind gegen Verwehung und Verspülung auf der Baustelle bis zum Wiedereinbau zu sichern.

Der Wiedereinbau der Aushubmassen hat an Ort und Stelle und im vorherigen Teufenbereich zu erfolgen. Darüberhinaus für die Deponie vorgesehene Aushubmassen sind vor dem Abtransport auf ihren Pb-, As-, Cd-, Zn- und PAK-Gehalt nach den Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse unverzüglich abfallrechtskonform zu entsorgen. Weitere Forderungen von Entsorgern bleiben unberührt.

## **6.2 Lärmschutz**

Beeinträchtigungen aus Freizeit und Gewerbe sind nicht vorhanden. Beeinträchtigungen aus dem Verkehr der vorhandenen B88 werden durch den bereits ausgeführten Lärmschutzwall auf dem Flst. 1069/4 gemindert. Dieser Lärmschutzwall wurde von der Stadt Langewiesen finanziert, den öffentlichen Grünflächen der Stadt Langewiesen zugeordnet und wird auch von der Stadt Langewiesen unterhalten und gepflegt. Die geplante Umverlegung der B88 erfolgt parallel zur geplanten ICE- Trasse, somit kommt es zu einer positiven Bündelung der Lärmquellen auf einer Seite des Bebauungsgebietes. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 werden in der Summe von Strasse und ICE in den Nachtstunden geringfügig überschritten. Es wird die Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite festgesetzt. Erhöhte Ansprüche bezüglich Lärmschutz können nicht an die DB gestellt werden.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über den vorhandenen Ziegeleiweg, Gottesgelänge und die anschließenden Stichstraßen. Teile der Stichstraßen, Flst. 2226 und 2237, müssen durch die Stadt öffentlich gewidmet werden. Die Stellflächen für den ruhenden Verkehr (2 Stellplätze je Wohnung) werden auf den eigenen Grundstücken abgesichert.

### **7.2 Elt-Versorgung:**

Die Elt-Versorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz des Versorgungsträgers in den Stichstraßen des vorhandenen B-Plangebietes.

### **7.3 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Stichstraßen des vorhandenen B-Plangebietes. Die Hausanschlußleitungen sind von den vorhandenen Versorgungsleitungen bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu verlegen. Die Hausanschlußräume müssen auf der Seite der öffentlichen Versorgungsrichtung angeordnet werden. Der Ruhedruck beträgt zwischen 5,5 und 6,5 bar.

Regenwassernutzungsanlagen - außer Anlagen für gärtnerische Zwecke - sind durch den Zweckverband genehmigungs- und abnahmepflichtig.

#### **7.4 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an die Schmutzwassersammler in den Stichstraßen des vorhandenen B-Plangebietes bis zur Grundstücksgrenze. Der Anschluß erfolgt an die vorhandene vollbiologische Kläranlage. Die Belüftungszeiten der Kläranlage sind den neuen Verhältnissen anzupassen, wobei 20 Std./Tag nicht überschritten werden sollen. Gegebenfalls entstehende Kosten gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer. Das Baugebiet kann nach 2010 an die im Bau befindliche zentrale Kläranlage angeschlossen werden.

Jedes Grundstück erhält vom Grundstückseigentümer eine Grundstücksentwässerungsanlage. Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Kontrollschacht vorzusehen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist vom Zweckverband vor Einfüllen mit Erdreich abzunehmen. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch Versickerung auf den Grundstücken (wie bereits im Punkt 6.1 beschrieben) beseitigt.

#### **7.5 Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz der Gasgesellschaft im vorhandenen B-Plangebiet.

#### **7.6 Fernsprechversorgung**

Anschluß an das vorhandene Netz der Telekom AG

#### **7.7 Hausmüllentsorgung/Wertstoffeffassung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch Entsorgungsbetriebe des Landkreises. Die Wertstoffeffassung erfolgt über vorhandene Wertstoffbehälter am Ziegeleiweg.

### **Verpflichtung des Planträgers**

Die Erschließungsleistungen werden vom Planträger geplant. Mit der Stadt Langewiesen wird über diese Leistungen ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Planträger verpflichtet sich, die Erschließungsleistungen auf eigene Kosten und eigenes Risiko innerhalb eines festzulegenden Zeitraumes durchzuführen. Die Verkehrserschließung wird nach Fertigstellung und Abnahme kostenfrei der Stadt übergeben.

Ende Textteil Begründung