

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 15 „VOR DER TRIFT II“

Stand: März 2011

1. Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in seiner Sitzung am 17.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Vor der Trift II“ mit städtebaulichem Vertrag beschlossen. Zeitgleich ist der Beschluss zur Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/94 „Vor der Trift“ gefasst worden. Aufstellung und Aufhebung laufen parallel.

2. Anlass der Aufstellung

Der Bebauungsplan soll die Entwicklung im Gebiet – im Rahmen der Vorgaben durch den Flächennutzungsplan (FNP) – ordnen. Der B-Plan bezieht sich in seinen Ausmaßen auf die Vorgaben des FNP, wobei in westlicher und nördlicher Ausrichtung geringfügige Ergänzungen erfolgt sind (Flächengröße ca. 0,7 ha). Am Nordrand wurde das Gebiet mit Erhaltung der vorhandenen Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b; BauGB) aufgenommen (ca. 0,3 ha). Am Süd-/Westrand ist in Absprache mit der UNB des Landkreises der B-Plan um eine Fläche von ca. 0,4 ha gegenüber den Vorgaben des FNP ergänzt worden. Hier handelt es sich bei ca. 50% der Fläche ebenfalls um ein Gebiet mit Erhaltung der vorhandenen Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b; BauGB). Die verbleibenden ca. 0,2 ha dienen der zukünftigen Erschließung des gesamten Wochenendhausgebietes von Südosten (FNP Seite 120) und runden das Gebiet in sich ab.

Insbesondere ist eine Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeiten in den Sondergebieten „Wochenendhausgebiet“ und „Reiterhof“ durch Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, um den Forderungen der Raumordnung (FNP Pkt. 4.1.3.2.) Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang soll eine abgerundete Anlage und ein endgültiger Abschluss der baulichen Entwicklung für beide Sondergebiete erreicht werden. Die öffentliche Naherholung und der Fremdenverkehr werden durch die jetzt geordnete Nutzung als Wochenendhausgebiet sowie Reiterhof positiv beeinflusst. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Landschaftsplan für Dingelstädt) sind im Umweltbericht behandelt und in den gezielt festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wochenendhäusern sollen sich deshalb an dem heutigen Bedarf – wie er für eine solche Nutzung erforderlich ist – orientieren. Nicht beabsichtigt und ausdrücklich nicht Planungsabsicht ist die Entwicklung des Bereiches zum allgemeinen Wohngebiet.

Die Festsetzungen zu Zulässigkeiten im Sondergebiet „Reiterhof“ dienen der geordneten Entwicklung in wirtschaftlichem Sinne und der Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Voraussetzungen sowie um Veränderungen an baulichen Anlagen vornehmen zu können.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet nördlich des „Weihbühlpfades“ der Stadt Dingelstädt. Das Plangebiet ist Bestandteil des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.: 4/94 „Vor der Trift“.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- . im Süden durch das Flurstück 1090/3 – Weg -
- . im Norden durch das Flurstück 97 – Stadtwald –
- . im Osten durch den Weg „Am Stadtwald“
- . im Westen durch das Flurstück 1096

4. Bestandsdarstellung und Bewertung

Für den Bebauungsplan Nr.: 4/92 „Vor der Trift“, der den Bereich für den Bebauungsplan Nr. 15 beinhaltet, ist durch die Stadt Dingelstädt ein Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung am 17.03.2009 gefasst worden. Das Verfahren zur Aufhebung wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes laufen.

Im Sondergebiet I gibt es auf insgesamt zehn Flurstücken eine bestehende Bebauung mit Wochenendhäusern und Nebenanlagen n. § 14. Weitere Flurstücke sind unbebaut und weisen eine gärtnerische Nutzung, Nutzung als Grünland und als Gehölzfläche aus. Die vorhandene Bebauung ist mit Ausnahme des SO II ungeordnet und teilweise auf Genehmigungen aus den Jahren bis 1989 zurückzuführen. Die vorhandene Bebauung ist nicht geordnet, aber für das geplante SO Wochenendhaus durchaus bestimmend.

Im Sondergebiet II ist das Plangebiet im Bestand durch die Nutzung als Reiterhof bereits geprägt. Die vorhandenen baulichen Anlagen dienen dem Zweck der Nutzung als Reiterhof. Im nördlichen Teil des Grundstückes gibt es ein Wohnhaus, dass der Eigentümer des Reiterhofs nutzt.

Das Plangebiet SO I und SO II ist durch vorhandene Wege „Am Stadtwald“ und „Weihbühlpfad“ unmittelbar an die L 1005 angebunden.

Die vorhandene Bebauung weist im Wesentlichen eine individuelle Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie auf. Abwassertechnisch ist das gesamte Plangebiet nicht erschlossen. Die vorhandene Bebauung weist auch hier individuelle Lösungen auf.

Die Erschließung des Plangebietes reicht (mit Ausnahmen bei der Entwässerung und Löschwasserversorgung) für die bisher zulässigen Nutzungen aus.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, die Ziele des Bebauungsplanes möglichst direkt umzusetzen. Folgendes soll insbesondere erreicht werden:

- Ermöglichung einer Bebauung mit Wochenendhäusern auf bisher unbebauten Grundstücken
- Erhaltung vorhandener Bepflanzungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 25,b des BauGB

- Geordnete Entwicklung des Wochenendhausgebietes unter Vermeidung einer erheblichen Veränderung des vorhandenen Landschaftsbildes
- Geordnete Entwicklung des Reiterhofes
- Integrieren der vorhandenen Bebauung
- Erhaltung eines hohen Grünanteils und des Erholungswertes im Gebiet
- Steigerung des Erholungswertes der angrenzenden Grünflächen
- Gestaltung des Ortsrandes

Sondergebiet I- Wochenendhausgebiet

Das Sondergebiet Wochenendhäuser gemäß § 10 (3) BauNVO dient dem Zweck der Erholung. Somit ist das Planungsziel konkret beschrieben. Es soll hier durch die Bauleitplanung ein möglichst hoher Erholungswert für den Planbereich erzielt werden. Klarstellend ist in den textlichen Festsetzungen deshalb bestimmt, dass ausschließlich das Freizeitwohnen in Wochenendhäusern zulässig ist.

Sondergebiet II - Reiterhof

Das Sondergebiet II gemäß § 11 (2) BauNVO dient dem Zweck der Nutzung als Reiterhof. Die Einordnung sichert den Schutz des Bestandes der Nutzung und der vorhandenen Gebäude und sorgt für eine geordnete Entwicklung im Planbereich.

Die Festsetzungen für Flächen im nördlichen Bereich beider Sondergebiete sowie im südlichen Bereich des SO Wochenendhaus dienen dem Erhalt vorhandener Gehölzbestände. Dies ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Es handelt sich hier um private Flächen. Mit dieser Festsetzung ist langfristig die ökologische Situation und das Landschaftsbild zu erhalten und aufzuwerten.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet I- Wochenendhausgebiet

Im Sondergebiet I sind ausschließlich Wochenendhäuser und dem Zweck der Nutzung entsprechende Nebenanlagen zulässig. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser sowie die Trauf- und Firsthöhe sind festgeschrieben, um neben dem Zweck des Übernachtens auch einen zeitweisen Aufenthalt mit einem angemessenen Komfort zu ermöglichen. Die heutigen Ansprüche von Familien an das Wohnen in Ferien- und Wochenendhäusern bedingen einen bestimmten Ausstattungsgrad. Um den gewünschten Erholungswert zu erreichen, soll deshalb der Platzbedarf in ausreichendem Maß berücksichtigt werden. Die Festsetzungen gelten bei neu geplanten Wochenendhäusern. Der Gebäudebestand ist geschützt. Der Gebäudebestand ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche für geplante Bauvorhaben je Flurstück anzurechnen.

Sondergebiet II - Reiterhof

Nutzungsbedingt sind im Sondergebiet II verschiedene Gebäudetypen die der Pferdehaltung dienen, wie Ställe, Werkstätten, Futtermittelager, Bewegungshallen und auch Wohnungen, soweit diese betriebsbedingt sind oder als Ferienwohnungen dienen, zulässig. Zur Regelung der maximalen Bebaubarkeit des Grundstückes sind die Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Es ist zu beachten, dass die Grundflächenzahl eine Höchstgrenze ist und hiermit auch alle Flächenbefestigung, Wege, Zufahrten, Stellplätze und

auch Nebenanlagen n. § 14 BauNVO erfasst sind. Der Gebäudebestand und die vorhandenen befestigten Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl für geplante Bauvorhaben anzurechnen.

Insgesamt bleibt damit die Entwicklung dem Charakter des Standortes angepasst. Die Festlegung zur Dachform soll ausschließlich für das Hauptdach gelten.

Allgemeine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in offener Bauweise, z.B. mit Rasengitterplatten, Breulfugenpflaster oder anderen sicherungsaktiven Materialien auszubilden.

Die zulässige Art der Einfriedung der Grundstücke ist von den für das Gebiet typischen Einfriedungen abgeleitet. Die Zulässigkeit von Metallzäunen, hier Maschendraht- bzw. Stabgitterzäunen gilt ausschließlich für die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Anlagen.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen, wie die Begrenzung der Höhe von Mauern, die Unzulässigkeit von Metallzäunen für neu zu errichtende Anlagen, von geschlossenen Ansichtsflächen und die Einschränkungen bei Heckenpflanzungen (keine Nadelgehölze) dienen dem Erhalt des Charakters des Gebietes.

5.3 Erschließung, Versorgung, Entsorgung

Straßenverkehr

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes sollen auch weiterhin die vorhandenen Anbindungen an die L1005 dienen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist keine die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L1005 beeinflussende Erhöhung der Frequenz an den Weganbindungen zu erwarten. Im Plangebiet des SO I besteht für ca. 50% der insgesamt möglichen Bebauung bereits Bestandsschutz. Durch die im Weiteren genehmigungsfähigen Vorhaben im SO I ist insbesondere auch auf Grund der eingeschränkten Nutzung als Wochenendhausgebiet nur eine zeitweilige Nutzung gegeben, sodass der zu erwartende Verkehr mit einer täglichen Zunahme von etwa 10 Zu- und Abfahrten zum Plangebiet nicht merklich erhöht wird.

Innerhalb des Plangebietes werden die vorhandenen Wege genutzt. Zur besseren Erschließung des Wochenendhausgebietes wird der vorhandene in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg in westlicher Richtung (neu Planstraße A) verschoben. Im Zuge dieser Maßnahme ist der Ausbau einer Wendestelle und die Fortführung der Wegebeziehung in östlicher Richtung innerhalb des SO I geplant.

Der Ausbau der Planstraße A ist im Zuge der weiteren abwassertechnischen Erschließung detailliert zu planen. Grundsätzlich ist eine offene Bauweise anzustreben und anfallendes Oberflächenwasser direkt zu versickern. Die offene Bauweise ist durch Rasengitterplatten, Breulfugenpflaster oder sicherungsaktive Materialien sicherzustellen.

Im Zuge dieses Ausbaus ist durch den Planträger nachzuweisen, dass die Weganbindungen an die L1005 ausreichend ausgebaut sind.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine vorhandene in geschotterter Bauweise vorhandene Wegegrasse, die der Erschließung der nördlichen Grundstücke im SO I dient. Dieser Weg (Planstraße B) ist als Flurstück durch Teilungsmessung herzustellen. Der Ausbaugrad soll erhalten werden.

Da über die Planstraßen A und B und über den Weibühlpfad bis zum endgültigen Ausbau der Planstraße A und die Herstellung des Flurstückes für die Planstraße B nicht alle im Sondergebiet I vorhandenen bzw. geplanten Flurstücke direkt erschlossen werden können, sind im Bebauungsplan entsprechende Geh- und Fahrrechte eingetragen. Diese Geh- und Fahrrechte sind im Grundbuch im Zuge von geplanten Grundstücksteilungen, Neubauten bzw. Um-, Aus- und Erweiterungsbauten an vorhandenen Gebäuden dinglich zu sichern.

Für das Sondergebiet II ist die vorhandene Wegebeziehung ausreichend. Das Sondergebiet hat insgesamt drei Grundstückszufahrten von der Straße „Am Stadtwald“ und eine vom südlichen Wegeflurstück 1090/3. Im Übrigen wird hier auf die bestehende Baugenehmigung (im Rahmen der Rechtskraft des B-Planes 4/92 erteilt) hingewiesen. Bei neu beantragten Baumaßnahmen im SO II ist durch den Antragsteller nachzuweisen, dass keine die Sicherheit und Leichtigkeit des durchfließenden Verkehrs auf der L1005 beeinflussende Erhöhung der Frequenz des Anliegerverkehrs zu erwarten ist. Anderenfalls sind durch das Straßenbauamt gemachte Forderungen durch den jeweiligen Antragsteller zu finanzieren.

Abwasser

Das Plangebiet ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Vorhandene Abwasseranlagen sind wohl im Zuge der seinerzeit für die Gebäude erteilten Baugenehmigungen mit errichtet worden, entsprechen aber nicht dem Stand der Technik.

Die abwassertechnische Erschließung ist so auszubauen, dass eine Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers im Sondergebiet I und II in der zentralen Kläranlage erfolgt. Der Anschluss im Sondergebiet I ist im Rahmen von der Neubildung von Flurstücken, geplanten Wochenendhäusern oder von geplanten Um-, Aus- und Erweiterungsbauten an vorhandenen Wochenendhäusern sicherzustellen. Der Anschluss des Sondergebietes II an die zentrale Kläranlage ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben durch den zuständigen Verband/Entsorger zu regeln.

Derzeit ist eine Anschlussleitung in Planung, welche vom „Triftweg“ bis in das südliche Wegeflurstück 1090/3 geführt werden soll. Der Bau dieses Anschlusskanals ist in einem gesonderten Vertrag zwischen dem Bauherrn und dem zuständigen Verband zu regeln. Diese Leitung ist im Zuge des Ausbaus der Planstraße A entsprechend zu verlängern. Da über diese zentrale Abwasserleitung nicht alle im Sondergebiet I vorhandenen bzw. geplanten Flurstücke direkt angeschlossen werden können, sind im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte eingetragen. Diese Leitungsrechte sind im Grundbuch im Zuge von geplanten Grundstücksteilungen, Neubauten bzw. Um-, Aus- und Erweiterungsbauten an vorhandenen Gebäuden dinglich zu sichern.

Das anfallende Regenwasser aus Dachflächen und aus Terrassenflächen (soweit diese nicht versickerungsfähig gestaltet sind) ist auf den vorhandenen Grundstücksflächen in Versickerungsanlagen vollständig einzuleiten. Gegebenenfalls notwendige Erlaubnisse dazu sind bei der Unteren Wasserbehörde unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und Verordnungen einzuholen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist für die vorhandene Bebauung sichergestellt. Im Zuge von geplanten Neubauten ist eine Einzelfallprüfung angezeigt. Soweit die Versorgung mit Trinkwasser durch das vorhandene System gesichert ist, macht sich der Neubau einer Versorgungsleitung bzw. eine Erweiterung des vorhandenen Systems nicht erforderlich. Sollte die Einzelfallprüfung im Ergebnis die Notwendigkeit eines Ausbaus der vorhandenen

Versorgungsleitungen ergeben, ist durch den Planträger festzulegen, wann und in welchem Umfang der Ausbau erfolgt.

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Versorgungsleitung vom Hochbehälter mit max. 60 m³/h über 2 Stunden sichergestellt. Um die maximale Schlauchlänge auf 300 m zu begrenzen wird im Bereich der Anbindung „Am Stadtwald“ und L1005 auf der vorhandenen Trinkwasserleitung vom Hochbehälter ein Unterflurhydrant (UFH) eingebaut (DN 80). Der Einbau des Hydranten ist über einen entsprechenden Vertrag zwischen Bauherrn und Versorger sicherzustellen.

Die Zuwegung „Am Stadtwald“ und „Weihbülpfad“ mit Anbindung an die L1005 sind nach Angabe der Stadt Dingelstädt bis zu einer Tragfähigkeit von mindestens 16 Tonnen und in entsprechender Breite ausgebaut, sodass den Anforderungen nach DIN 14090 entsprochen wird.

Bei Überschreitung der o.g. maximalen Entfernung von 50 m für die fußläufige Erreichbarkeit der geplanten Objekte sind Prüfungen im Einzelfall im Rahmen des Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahrens durch den jeweiligen Antragsteller zu veranlassen. Daraus resultierende Auflagen für die Schaffung von Feuerwehrezufahrten, -wendestellen nach DIN 14090 sind durch den jeweiligen Antragsteller zu erfüllen. Die Nutzung des Dachraumes als Aufenthaltsraum ist nicht zulässig.

Hinsichtlich des Reiterhofs wird auf die bestehende Genehmigung des B-Planes 4/92 sowie rechtskräftige Baugenehmigungen verwiesen. Im Fall eines Antrages auf Baugenehmigung im SO Reiterhof nach Erreichen der Rechtskraft diese B-Planes ist eine Einzelfallprüfung der Löschwasserversorgung notwendig.

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

Im gesamten Planbereich wird gefordert, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern ist. Außerdem ist in mehr als zwei Dritteln des Plangebietes ohnehin nur ein sehr geringer Versiegelungsgrad zulässig. Die Festsetzungen haben zum Ziel, die Beeinträchtigung des Grundwasserdargebotes sowie die Zunahme des zum Abfluss gelangenden Regenwassers zu minimieren.

Die Bilanzierung der Biotopbeanspruchungen erfolgt entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Maßnahme E2:

Anbringen von 4 Fledermauskästen im Feldgehölz am Südwestrand des Geltungsbereiches. Eingrünung der Westseite des Geltungsbereiches durch eine Heckenpflanzung.

Außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

Maßnahme E2:

In der Gemarkung Stadt Dingelstädt werden in der Flur 19 auf dem Flurstück 757 (Wegeparzelle) und angrenzend in der Flur 17 auf dem Flurstück 164/60 (ebenfalls

Wegeparzelle, derzeit überwiegende Grünlandnutzung) wegebegleitende Obstbaumreihen gepflanzt (E2). Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Dingelstädt. Mit den Obstbaumpflanzungen auf dem Flurstück 164/60 in der Flur 17 wird die Wegeparzelle wieder aus der intensiven Grünlandnutzung genommen (ca. 1.700 m²) und extensiv gepflegt (E2). Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Dingelstädt. Die Anzahl der für die Maßnahme E2 zu pflanzenden Hochstamm-Obstbäume auf den genannten zwei Flurstücken umfasst 49 Stück.

Maßnahme E3:

Am Südrand der Ortslage in der Flur 13 auf dem Flurstück 235/183 ist die Pflanzung von 43 Hochstamm-Obstbäumen geplant. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Dingelstädt.

Maßnahme E4:

Am Südrand der Ortslage in der Flur 8 auf dem Flurstück 409 ist die Pflanzung von 30 Hochstamm-Obstbäumen geplant. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Dingelstädt.

Durch die Überplanung des südwestlichen Feldgehölzes kommt es zum Verlust von Gehölzen, die jedoch aufgrund ihres Alters keine Höhlenbäume zum derzeitigen Zeitpunkt aufweisen. Die Maßnahme E 1 schafft Ersatz für die Strukturverluste und den möglichen Verlust von Bäumen die mit zunehmenden alter Höhlen ausbilden können, in dem Fledermauskästen innerhalb des Feldgehölzes aufgehängt werden.

Mit den Maßnahmen E2, E3 und E4 wird durch die Pflanzung von wegebegleitenden Obstbäumen das Landschafts- und Ortsbild aufgewertet. Zudem stellt die Baumpflanzung eine Verbundstruktur zwischen der Ortslage von Dingelstädt und dem Bahndamm bzw. dem westlich daran anschließenden Wald. Für strukturgebundene Fledermausarten wird damit eine Leitstruktur zwischen Quartieren in der Ortslage und den Jagdhabitaten in der Feldflur bzw. der Waldflächen geschaffen.

5.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die bestehende Alleebepflanzung am Fußweg entlang der Straße „Am Stadtwald“ ist zu erhalten und bei Verlusten durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig, diese sind aus einheimischen Gehölzarten herzustellen. Die Verwendung von Nadelgehölzen für Heckenpflanzungen ist unzulässig. Für vorhandene Gehölze gilt Bestandsschutz.

Die gekennzeichnete Fläche am Westrand des Geltungsbereiches ist zur Entwicklung einer geschlossenen Laubhecke mit einheimischen Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche ist ein Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m zugrunde zu legen und die Gehölze sind in Trupps zu 3-4 Pflanzen einer Art anzuordnen. Die Arten sind ausschließlich der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestabstände nach Thüringer Nachbarrechtsgesetz sind zu berücksichtigen. Entlang der Planstraße A sind 8 Hochstämme der gleichen Art gemäß der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen die Qualität des Gebietes im Bezug auf den Erholungswert und auch in Bezug auf den ökologischen Wert bewahren. Grundsätzlich sind alle Grundstücksteile, die nicht baulich genutzt werden gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen davon sind Flächen im Sondergebiet Reiterhof, die dem Zweck des Sondergebietes – der Pferdehaltung – dienen (Auslauflächen etc.). Insbesondere die vorgesehene Gehölzbepflanzung an der Westseite des Geltungsbereiches gewährleistet eine Eingrünung und damit eine Einpassung in das Landschafts- und Ortsbild. Die Bepflanzung der Planstraße A gewährleistet eine Gliederung des Gebietes und Aufwertung des Ortsbildes. Für die Anlage von befestigten Wegen und Stellplätzen sind entsprechende Festlegungen getroffen worden.

5.7. Emissions- und Immissionsschutz

Die Schutzansprüche für das Wochenendhausgebiet leiten sich aus den unterschiedlichen Nutzungsarten im SO I und SO II ab und dienen der Erhaltung des notwendigen Erholungswertes für das Wochenendhausgebiet.

Durch die vorliegende Planung des SO I - Wochenendhausgebiet rückt der maßgebliche Immissionspunkt näher an die bestehende Pferdehaltung heran. Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle zum Zeitpunkt der Genehmigung des B-Plans bestehenden Anlagen im SO II Bestandsschutz genießen.

Für neu geplante Anlagen sind hinsichtlich der Höchstwerte zur Geruchsimmission für das SO I ausreichende textliche Festsetzungen getroffen.

Für neu geplante Anlagen sind hinsichtlich der Einhaltung der Höchstwerte der Lärmimmission für das SO I ebenfalls ausreichende textliche Festsetzungen getroffen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch den Straßenlärm aus der Landstraße L1005 sind nicht zu erwarten.

5.8. Bodenschutz/Altlasten

Vor Baubeginn einer jeden Maßnahme (auch Straßenbau) ist ein unabhängiges, fachkompetentes Gutachten für eine orientierende Erkundung auf der Basis einer historischen Recherche entsprechend den geltenden Gesetzen und Verordnungen (BBodSchG und BBodSchV) unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung durch den jeweiligen Antragsteller zu beauftragen. Das Untersuchungskonzept ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Umweltamt abzustimmen. Nach Vorlage des Gutachtens wird eine Gefährdungsabschätzung durch das Umweltamt durchgeführt und ggf. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen festgelegt.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass für die bestehenden baulichen Anlagen im SO I und SO II eine Baugenehmigung besteht, sodass hier hinsichtlich des Altlastenverdachtes auf diese Genehmigung verwiesen wird bzw. von Bestandsschutz auszugehen ist.

5.9. Denkmalschutz

Zufallsfunde sind gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind unverändert zu belassen und zu schützen.

Aufgestellt:

 2011-03-22
Andreas Behmel
Ingenieurbüro Andreas Behmel

