

1. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung Kefferhausen beauftragte mit dem Beschluß vom 30.11.93 den Bauherren Manfred Lins mit der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das von ihm geplante Vorhaben, der Errichtung eines Baustoffmarktes.

Dieser Plan soll aufgestellt werden für folgendes Grundstück:

Gemarkung:	Kefferhausen
Flur:	5
Flurstück:	51

2. Örtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im nördlichen Randbereich der Gemeinde Kefferhausen und hat eine Größe von 6234 m².

Es ist wie folgt begrenzt:

- im Süden durch den Heuthener Weg
- im Osten durch das Flurstück 354/ 52, Eigentümer Holger Wiederhold
- im Norden durch einen Feldweg und im Westen durch eine Obstplantage, Flurstück 50, Eigentümer Heidi Thon

Schräg über das Grundstück verläuft eine 10 kV - Freileitung der Energieversorgung Nordthüringen AG.

Die Freileitungsstützpunkte (Betonmasten) befinden sich jeweils an der Grundstücksgrenze.

Ein Umbau bzw. Ersatz der Freileitung durch Erdkabel ist möglich. Dieser wäre durch den Bauherren zu finanzieren. Für die Leitung besteht Bestandsschutz bis zum Jahr 2010.

Das Gelände hat ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden. Es wurde bisher als Ackerland genutzt.

3. Geplante bauliche Nutzung

Der Bauherr beabsichtigt auf oben genannten Grundstück eine Lager- u. Verkaufshalle für Baustoffe, eine LKW-Garage, LKW- Stellplätze und befestigte Lagerflächen für Baumaterialien zu schaffen.

Außerdem ist der Neubau eines Eigenheimes mit Garage geplant.

Der Bau des Eigenheimes soll im vorderen Drittel, die Lagerfläche, die LKW- Garage, die Stellplätze sowie die Halle in den übrigen 2/ 3 des Grundstückes erfolgen.

Die Einfahrt befindet sich am Heuthener Weg, auf der Seite zum Flurstück Nr. 50.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 und als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 festgelegt.

Maß der baulichen Nutzung

Wohngebiet

Fläche:	1.700 m ²
Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ:	max. 0,8
Zahl der Vollgeschosse:	1 + DG

In der Höhe der baulichen Anlage ist sich nach dem Nachbargebäude (Wohnhaus Wiederhold) zu richten.

Gewerbegebiet

Fläche:	4.534 m ²
Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,8
Geschoßflächenzahl GFZ:	max. 0,8
Zahl der Vollgeschosse:	1
Höhe der baulichen Anlage:	Traufhöhe max. 6,0 m

Der Bauherr hofft, daß das Vorhaben Neubau Halle und Errichtung einer Lagerfläche noch während der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 33 Abs. 1 Bau GB begonnen werden kann.

4. Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen auch im öffentlichen Interesse dringlich:

Der Bauherr besitzt einen Baustoffhandel mit Fuhrbetrieb.

Er hat seinen Sitz in der Mitte des Ortes. Dort lagert er auch sein Baumaterial. Die Schüttgüter lagert er auf dem Gelände der ehemaligen LPG Kefferhausen.

Die Lagerflächen im Ort sind für den Bedarf des Betriebes inzwischen zu klein geworden und die Geschäftsleitung des Landwirtschaftlichen Betriebes hat dem Bauherren außerdem die Flächen zum 31.01.1994 gekündigt.

Im Interesse der Erhaltung der Arbeitsplätze und der Verminderung der Belästigung der Bürger des Ortes durch den Lager- und Fuhrbetrieb ist ein Umzug des Betriebes an den Ortsrand notwendig und kurzfristig zu realisieren.

Die Errichtung des Wohnhauses auf dem Grundstück käme den Sicherheitsbedürfnissen und der Verbesserung der Wohnsituation des Bauherrn entgegen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über einen Anschluß an den Heuthener Weg.

Der Anschluß wird durch eine Ein- und eine Ausfahrt gewährleistet.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Nordthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH.

Die Leitung bindet an eine vorhandene Wasserleitung im Heuthener Weg an.

5.3 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.

Sollte der Hauptsammler bei Einzug noch nicht fertig sein, ist eine biologische Kläranlage auf dem Grundstück vorzusehen.

5.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Anschluß an das Versorgungsnetz der Nordthüringer Energieversorgung AG. Die Leitung sollte erdverlegt ausgeführt werden und bindet an die Leitung der Wahlstraße an.

5.5 Fernmeldeanlagen

Der Anschluß erfolgt an das Netz der Deutschen Bundespost Telekom.

5.6 Erschließungskosten

Eine überschlägliche Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

Wasserversorgung	4.500,00	DM
Entwässerung	3.500,00	DM
Energieversorgung	10.000,00	DM
Fernmeldeanlagen	65,00	DM

Die Kosten für die Erschließung übernimmt der Vorhabenträger.

6. Grünordnungsplan

6.6.1 Bestandserfassung

Das Grundstück wurde bisher als Ackerland genutzt.

An der Grenze zum Flurstück 354/52 stehen mehrere Zwetschgenbäume, die zu erhalten sind.

Die wilden Ableger können entfernt werden.

Außer diesen Zwetschgenbäumen befinden sich keine Bäume oder Sträucher auf dem Grundstück.

6.6.2 Bewertung

Im Sinne des Naturschutzes ist das Grundstück in seiner jetzigen Form nicht sehr wertvoll.

Im Zuge der Neugestaltung werden auch Grünanlagen geschaffen. So werden z. B. Hecken und Bäume angepflanzt. Nicht bebaute Flächen werden als Rasenflächen angelegt.

6.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Das Grundstück besitzt eine Fläche von 6.234 m².

Davon sollen ca. 3.500 m² befestigt bzw. überbaut werden. Da das Land regelmäßig als Ackerfläche bearbeitet wurde, besitzt es einen ökologischen Bewertungsfaktor O. B.

Nach dem Berechnungsmodell für Ausgleichsflächen wurde eine Fläche von 1.050 m² ermittelt, die ausgeglichen werden müßte. Der Ausgleich erfolgt durch Anpflanzen einer 2 m breiten Naturhecke an den Grenzen des Grundstücks. Die Stecklinge sind versetzt im Abstand von 2m zu stecken. Vorgeschlagen werden Schlehe, Heckenrose, Weißdorn, Schneebeere oder ähnliches.

Außer den Hecken werden auch kleinere Baumgruppen angepflanzt. Dafür werden hochstämmige Obstbäume und Laubbäume wie Haselnuß, Eberesche, Ahorn oder ähnliches vorgeschlagen.

Bei der Auswahl von Bäumen muß berücksichtigt werden, daß der Laubanfall nicht zu groß wird, da der Bauherr seine Schüttgüter offen auf dem Grundstück lagert und den Sand bzw. Kies mit Laub seinen Kunden nicht verkaufen kann.

Die Ausgleichsfläche, die er nicht mehr auf seinem Grundstück schaffen kann, möchte Herr Lins an öffentlichen Wegen, in Absprache mit der Gemeindeverwaltung Kefferhausen, durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erreichen.

Die Anpflanzungen auf und außerhalb des Grundstückes haben bis 12 Monate nach Beendigung der Bauarbeiten, spätestens jedoch bis Ende 1998 zu erfolgen.

Es ist eine fünfjährige Anwuchsgarantie zu gewährleisten. Die Pflanzen sind zu pflegen, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Die ersten Jahre ist eine Baumschule vorzusehen.

7. Verwirklichung

Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis zum 31.12.1995 zu verwirklichen.

Ausgenommen ist die Errichtung des Eigenheimes mit Garage.



Dingelstädt, 02.03.94