

Stadt Ilmenau

Bebauungsplan WA „Am Berg 1“ Oehrenstock

1. Änderung gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung
ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erforderlichkeit und Planziel	2
2. Art des Verfahrens	2
3. Verfahrensablauf	3
4. Räumlicher Geltungsbereich	3
5. Darstellung in übergeordneten Planungen	4
6. Verkehrstechnische Erschließung	5
7. Ver- und Entsorgung	5
8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
10. Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen	7
11. Hinweise	7
12. Rechtsgrundlagen	7

Bebauungsplan WA „Am Berg 1“ Oehrenstock

1. Änderung gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Begründung

1. Anlass, Erforderlichkeit und Planziel

Der Bebauungsplan WA „Am Berg 1“ Oehrenstock wurde am 22.11.2001 genehmigt und ist in dieser Fassung rechtsverbindlich.

Das ursprüngliche Planungsziel diente der Erschließung bestehender Wohngebäude am östlichen Ortsrand und der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen.

Die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Abwasserbehandlung in einer Gebietskläranlage stellte jahrelang das wesentliche Erschließungshindernis dar. Mit dem Anschluss des gesamten Ortsteils Oehrenstock an die zentrale Kläranlage in Ilmenau entstand auch für das Baugebiet „Am Berg 1“ die Möglichkeit, die dafür vorgesehene Fläche und damit die verkehrstechnische Lösung zum Anschluss an die Langwiesener Straße zu verändern.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken bestand unverändert fort.

Die Bauarbeiten zur Erschließung fanden hauptsächlich im Jahr 2018 statt.

Im Zuge der planungsrechtlichen Prüfung für das erste Bauvorhaben wurde deutlich, dass bereits die Erschließungsstraße abweichend vom Bebauungsplan errichtet wurde. Das konkrete Bauvorhaben war nur durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigungsfähig. Da der Bebauungsplan die vorherrschenden topografischen Verhältnisse nicht angemessen abgebildet hat, ist das Problem auf die weiteren Baugrundstücke übertragbar und nur durch eine Änderung des Bebauungsplans lösbar.

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt nun, den Bebauungsplan WA „Am Berg 1“ Oehrenstock zu ändern und den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Dabei sollen planungsrechtliche Vorgaben für die Bebauungsmöglichkeiten neu geordnet und nach Erfordernis aktualisiert werden. Weiterhin sollen in diesem Zuge Teilflächen von zwei zusätzlichen Flurstücken am östlichen Gebietsrand in den Geltungsbereich aufgenommen werden, um hier eine Pufferzone und einen Übergangsbereich zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen.

2. Art des Verfahrens

Die vorliegende Bauleitplanung soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans „Am Berg 1“ Oehrenstock werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB liegen vor:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Entwurf der Vereinfachten Änderung wird mit der Begründung nach entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Bebauungsplan WA „Am Berg 1“ Oehrenstock

1. Änderung gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung

wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Die eingehenden Stellungnahmen werden geprüft, die Belange sind im Stadtrat abzuwägen. Gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Stadt Ilmenau zu gegebener Zeit die Änderung als Satzung, die damit Bestandteil des Bebauungsplans „Am Berg 1“ Oehrenstock wird.

3. Verfahrensablauf

	Verfahrensteil	Datum	Beschluss
1.	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans - Bekanntmachung im Amtsblatt	08.11.2018 21.12.2018	513/47/18
2.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss - Bekanntmachung im Amtsblatt Öffentliche Auslegung	21.03.2019 05.04.2019 15.04. – 27.05.2019	549/51/19
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26.03.2019	
4.	Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen		
5.	Mitteilung des Abwägungsergebnisses		
6.	Satzungsbeschluss		
5.	Bekanntmachung im Amtsblatt		

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m²
OS	2	600	1.750
OS	2	601/1	421
OS	2	601/2	394
OS	2	602	764
OS	2	603	756
OS	2	604	640
OS	2	605	594
OS	2	606	654
OS	2	607	417
OS	2	608	1.463

Bebauungsplan WA „Am Berg 1“ Oehrenstock

1. Änderung gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m²
OS	2	609	133
OS	2	610	510
OS	2	611	573
OS	2	612	2.408
OS	2	613	67
OS	2	614	71
LW	20	2189	947
LW	20	2190	798
LW	20	2191	674
LW	20	2192	701
LW	20	2193	609
LW	20	2194	126
LW	20	2195	739
LW	20	2196	599
LW	20	2197	679
LW	20	2198	598
LW	20	2199	1.247
LW	20	2200	354
LW	20	2201	3.281
LW	20	2188/2	36*
LW	20	1249	1.510*
			24.513

* Teilfläche

5. Darstellung in übergeordneten PlanungenFlächennutzungsplan

Ein wirksamer Flächennutzungsplan für den Ilmenauer Ortsteil Oehrenstock liegt noch nicht vor. Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke aus der Gemarkung Oehrenstock und der Gemarkung Langewiesen. Im Flächennutzungsplanentwurf von 1991 der bis 1994 selbständigen Gemeinde Oehrenstock war in diesem Bereich die Entwicklung eines reinen Wohngebiets vorgesehen. Der Entwurf des Flächennutzungsplans von 1991 der bis 2018 selbständigen Stadt Langewiesen zeigte in dem Langewiesener Teilbereich keine geplante bauliche Nutzung.

Regionalplan Mittelthüringen

Im Regionalplan Mittelthüringen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung fs-29 – Thüringer Wald und in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Die vorgenommenen Änderungen innerhalb des genehmigten Bebauungsplans haben keinerlei Auswirkungen auf die Zielstellungen in den Vorbehaltsgebieten.

6. Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen innerhalb des Gebiets erfolgt durch die an die Verbindungsstraße zwischen K 44 und Sportplatz Oehrenstock anbindende Wohngebietsstraße Arthur-Keyn-Ring. Sie ist gegliedert in Gehweg (1,45 m inkl. Borde) und Fahrbahn (4,70 m lichte Breite).

Ein Fußweg aus der Ortsmitte wird hier aufgebunden und soll perspektivisch zum Sportplatz weitergeführt werden. Eine Flächenreserve (von der Erschließungsstraße Richtung Osten) wurde berücksichtigt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom ist durch die Thüringer Energie AG abgesichert. Die Leitungen befinden sich im Gehwegbereich.

Gasseitig gehört der Ortsteil Oehrenstock zum Netzgebiet der Stadtwerke Ilmenau GmbH. Eine Niederdruck-Gasleitung befindet sich im Arthur-Keyn-Ring.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Langewiesener Straße. Entsprechende Leitungen befinden sich in der Erschließungsstraße.

Hinsichtlich Telekommunikation ist das Gebiet durch die Deutsche Telekom AG versorgt.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird in dem im Arthur-Keyn-Ring befindlichen Kanal gesammelt und über das Abwassersystem in der Langewiesener Straße der Kläranlage Ilmenau zugeführt.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist jeweils auf dem Grundstück zu versickern. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Nach § 3 Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) ist das Niederschlagswasser in einer geeigneten Versickerungsanlage (Rigole / Sickerschacht) flächenhaft über eine Bodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Die Bodenschicht im Ober- und Unterboden muss eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit aufweisen und die Versickerungsanlage ist so zu bemessen, dass ihre Versickerungsleistung das anfallende Niederschlagswasser auch bei starken Niederschlägen vollständig versickern kann und nicht oberflächlich oder seitlich abfließt. Die Mächtigkeit der Bodenschicht (Ober- und Unterboden) muss mindestens 30 cm betragen und bewachsen sein. Durch die Art der technischen Konstruktion der Versickerungsanlage ist zu gewährleisten, dass das versickernde Niederschlagswasser zu keinen Bodenabträgen (Erosionen) oder Verschlammungen führt.

Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird durch Straßeneinläufe in eine Speicher- und Versickerungsrigole unter dem Straßenplanum geleitet und versickert.

Mit der inneren Erschließung des Baugebiets wurden insgesamt 3 Hydranten angeordnet, ein Unterflurhydrant im Kreuzungsbereich Langewiesener Straße / Arthur-Keyn-Ring, einer im mittleren Bereich und einer am südlichen Ende der Erschließungsstraße. Über diese Hydranten ist die Löschwasserversorgung abgesichert.

8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden bebauten Flächen sind durch Wohnbebauung geprägt. Zur optimalen Eingliederung der Flächen wurde als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Eine Tankstelle ist aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs nicht zulässig. Des Weiteren ist derzeit kein Bedarf für das Gebiet erkennbar.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Richtwerten gemäß Baunutzungsverordnung.

Um das Ortsbild zu wahren wurde die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Geschosse begrenzt, wobei als 2. Geschoss immer das Dachgeschoss auszubilden ist.

Aufgrund der topographischen Situation im Gebiet wurden 3 Nutzungsbereiche mit unterschiedlichen Traufhöhen eingeteilt (WA 1, WA 2 und WA 3). Zur Bestimmung der Traufhöhe als zulässiges Maß der Höhe baulicher Anlagen ist die Festlegung der unteren und oberen Bezugsebene unerlässlich. Als unterer Bezugspunkt wurde zur eindeutigen Definition die OK der Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Eine eindeutige Darstellung der Geländeverläufe vor und nach der Baumaßnahme ist in den Bauvorlagen zu dokumentieren.

Bauweise

Bei der Nutzung der Flächen kommt aufgrund der dörflichen Strukturen und der Ortsrandlage nur die offene Bauweise in Frage. In Anlehnung an die erwünschte Nutzungsstruktur sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen dient der Sicherung der gewünschten Baustruktur im Gebiet. Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile soll den individuellen Bauungsspielraum erhöhen. Gleiches gilt für die Festsetzung für Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der gestalterischen Anforderungen an das Plangebiet enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Besondere Beachtung wird der Fassadengestaltung, der Dachform, -neigung und -deckung beigemessen, da hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebiets in erheblichem Maße beeinflusst wird.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet führen können, dazu zählen insbesondere glänzende Oberflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind wegen ihres nicht ortstypischen Charakters unzulässig. Die Dachneigung liegt zwischen 25° und 45°. Dies entspricht dem gestalterischen Anspruch der bebauten Umgebung mit ihrem dörflichen Charakter und der speziellen Ortstypik.

Für die Dacheindeckung sind aufgrund der Ortstypik Dachziegel / Dachsteine in natürlichen Farbvarianten und Schiefer zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien würde das Ortsbild negativ beeinflussen und möglicherweise unerwünschte Spiegeleffekte bei Sonneneinstrahlung erzeugen. Ausnahmen sind beim Einbau von Photovoltaikanlagen möglich. Anlagen zur Sonnenenergienutzung gelten als baulich integriert, wenn sie in die Dachfläche eingebaut bzw. aufgelegt werden. Eine farbliche Anpassung an die Dachfläche unterstützt ein einheitliches, ruhiges Gestaltbild der Dachlandschaft in dieser exponierten Lage.

Auch für die Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich der optischen Wirkung.

Stellplätze und Zuwegungen sind in Belagsarten auszuführen, die insgesamt dem Charakter von Grünflächen nahe kommen, um die Oberflächenversiegelung zu begrenzen und die Versickerungsrate von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu erhöhen.

10. Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die Festsetzung der notwendigen grünordnerischen Maßnahmen erfolgte im Rahmen des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens und wurde mit Satzungsbeschluss bestätigt. Die Umsetzung einer externen Kompensationsmaßnahme ist bereits vollzogen. Bei vorliegender Änderung des Bebauungsplans sind nur die Maßnahmen weiter berücksichtigt, die im Zuge der Entwicklung des Gebiets noch umzusetzen sind.

Um eine optimale Gebietsrandeingrünung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erreichen, wurden Teilflächen des Flurstücks 2188/2 (Straßenflurstück) und des Flurstücks 1249 Flur 20 der Gemarkung Langewiesen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen. Hier soll eine lockere Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Weiterhin dient diese Fläche dazu, Oberflächenwasser aus dem Außengebiet über einen Graben abzuleiten und somit von den Bauflächen fern zu halten.

Die im Ursprungsplan festgelegte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz im nördlichen Baugebiet wird mit der Änderung des Bebauungsplans als Anpflanzfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist auch der Erhalt der sich dort befindenden Bäume entlang der Straße Richtung Sportplatz gesichert. Zudem gibt es ein Pflanzgebot für einen großkronigen Laubbaum als Ersatzpflanzung für den entfallenen Bergahorn im Gebiet. Die Fläche bietet weiterhin Möglichkeiten für die Gestaltung einer parkartigen Anlage, die zu Erholungszwecken dient.

Pflanzenlisten

Die Pflanzenlisten basieren auf einer bereits mit der rechtsverbindlichen Satzung bestätigten Auswahl von geeigneten und im Plangebiet zulässigen Laubbäumen, Sträuchern und Gehölzen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Pflanzgeboten. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden, sondern es kann eine Auswahl getroffen werden.

Planerische Umsetzung

Die Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Freiflächen sind innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme für die genehmigte Baumaßnahme fertig zu stellen.

Sämtliche Pflanzungen sind an die heimischen Arten im Gebiet (Pflanzenlisten) gebunden. Sie sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen.

11. Hinweise

Die Hinweise der einzelnen Fachbereiche beziehen sich auf Regelungen oder Vorschriften, die nicht auf der Grundlage des Baugesetzbuches basieren. Sie dienen der detaillierten Planung und Vorbereitung von Bauanträgen und sind bei allen Phasen der Planrealisierung zu berücksichtigen.

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 760)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Bebauungsplan WA „Am Berg 1“ Oehrenstock

1. Änderung gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 745)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018 (GVBl. S.74)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Regionalplan Mittelthüringen, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011