

Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Ilmenau „Am Waldessaum“

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Stand: 10.10.2005

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Planungserfordernis	2
2	Verfahrensablauf, Rechtsgrundlagen	2
3	Räumlicher Geltungsbereich	3
4	Übergeordnete Planungen	4
5	Lage des Plangebietes, Charakteristik des Bestandes	4
6	Ziele der Planung	5
7	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
9	Erschließung des Plangebietes	7
10	Grünordnung	8
11	Umweltverträglichkeitsprüfung	8

1. Planungserfordernis

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als ein aus einer ehemaligen Kleingartenanlage gewachsener Standort von 7 Wochenendhäusern auf städtischem Pachtland mit einer Parzellengröße von je ca. 400 bis 750 m² dar.

Um eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bei der Beantragung privater Baumaßnahmen beurteilen zu können, müssen die Voraussetzungen für eine Prüfung gemäß Baugesetzbuch bestimmt werden.

Da dieses Gebiet nach Größe bzw. Anzahl von baulichen Anlagen nicht hinreichend gewichtig für die Annahme eines Ortsteils ist und Wochenendhäuser nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören, ist eine planungsrechtliche Beurteilung von baulichen Maßnahmen an diesen Anlagen nach § 34 und § 35 BauGB nicht gegeben.

Um trotzdem Modernisierungen bzw. Ausbauarbeiten an den bestehenden Wochenendhäusern zu ermöglichen, ist für die planungsrechtliche Genehmigung eine Rechtsgrundlage gemäß § 10 BauNVO zu schaffen. Auf diese Art und Weise kann durch die Festsetzung konkreter Rahmenbedingungen die Weiterentwicklung des Bestandes nach städtebaulich sinnvollen Ordnungskriterien gesteuert werden, dabei wird jedoch eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung in den Landschaftsraum ausgeschlossen.

Aufgrund der bisherigen unkontrollierten und nicht genehmigten Vergrößerung des Gebäudebestandes wird eine unzulässige Nutzung der Wochenendhäuser zu Wohnzwecken befürchtet. Mit der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung soll eine Konfliktbewältigung erzielt werden. Diese Festsetzungen werden im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 (3) BauGB vorgenommen. Auf dieser Grundlage ist eine planungsrechtliche Beurteilung von baulichen Vorhaben nach § 35 (2) BauGB möglich.

2. Verfahrensablauf, Rechtsgrundlagen

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 27.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48, „Am Waldessaum“ beschlossen.

Mit Schreiben vom 27.01.2004 sind die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Vorentwurf mit dazugehöriger Begründung lag zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 16.02.2004 – 01.03.2004 öffentlich aus.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.11.2004 den Entwurf zum Bebauungsplan mit dazugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Offenlage fand vom 06.12.04 bis 14.01.05 im Rathaus der Stadt Ilmenau statt.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.90 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. Thüringer Bauordnung (Thür BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004

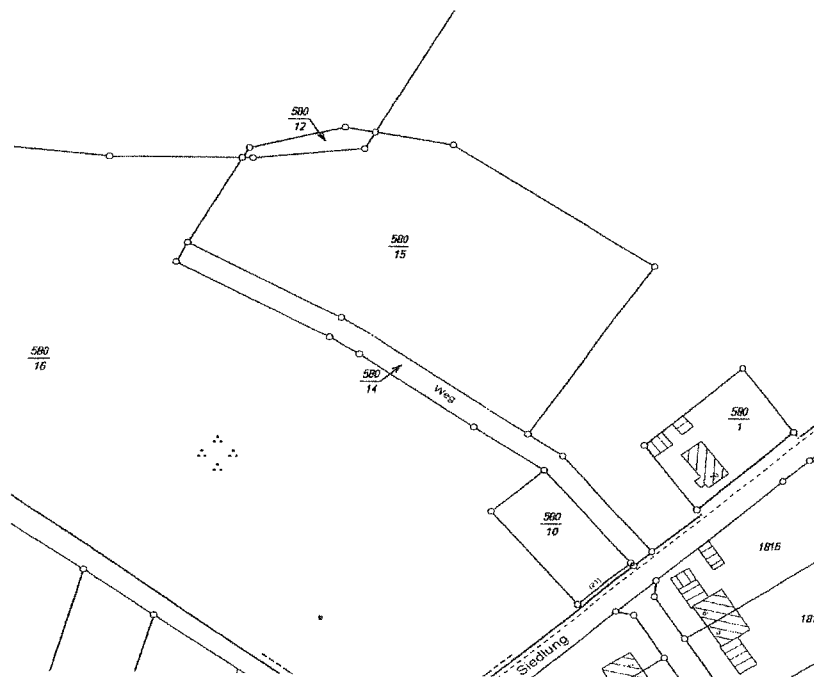
3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 befindet sich am nordwestlichen Rand des Orts-
teils Unterpörlitz.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde mittels Vermessung bodenrechtlich Klarheit
über die Lage des Plangebietes geschaffen. Im Ergebnis sind die Wochenendhaussiedlung und
die Wegparzelle mit eigenen Flurstücksgrenzen und –nummern bestimmt und im aktuellen
Kataster eingetragen.

Folgende Flurstücke liegen aktuell, nach der Vermessung, im Geltungsbereich des Bebau-
ungsplanes:

Gemarkung Unterpörlitz, Flur 4, Flurstück 580/12, 580/14 und 580/15.



Übersichtsplan Plangebiet – nach durchgeführter Vermessung

4. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan – Mittelthüringen (RROP-MT) sollen nicht touristisch und eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten in ihrer Erholungsfunktion erhalten und im Hinblick auf den Verbrauch wertvoller Landschaftsbereiche für individuelle Nutzungen nicht wesentlich erweitert werden. Die vorliegende Planung unterstützt dieses Ziel durch die Sicherung der Nutzungsart und die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Bestandsgrößen.

Entsprechend dem RROP-MT grenzt das Plangebiet im Nordosten an das Vorranggebiet Natur und Landschaft Nr. 35 „Wipfragrund nördlich Unterpörlitz“.

Gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes grenzt das Gebiet an das geplante Landschaftsschutzgebiet „Arnstädter Hügelland“ an. Eine abschließende Schutzausweisung ist noch nicht erfolgt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilmenau mit Stand vom Dezember 2003 ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhausgebiet‘ ausgewiesen. Die Planung erfolgt demzufolge in Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung.

5. Lage des Plangebietes, Charakteristik des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Unterpörlitz, einem eingemeindeten Ortsteil der Stadt Ilmenau mit kleinteiliger Siedlungsstruktur. Die Planfläche beinhaltet eine von ehemals vier zusammenhängenden Kleingartenanlagen, die eine Pufferzone zwischen der Siedlungsbebauung und dem angrenzenden Waldgebiet darstellen.

Die ehemalige Kleingartensparte „Am Waldessaum“ entstand 1984 auf städtischem Grund und Boden. Sie umfasst noch immer 7 Parzellen sowie einen Garagenkomplex mit 10 Garagen. Die Garagen werden durch die Stadt an Pächter der umliegenden Gartenparzellen sowie auch an interessierte Bewohner von Unterpörlitz vermietet. Die Genehmigung zum Bau von Gartenlauben auf den 7 Parzellen erfolgte im Jahr 1985.

Die Gartenlauben nach Typenprojekt hatten eine einheitliche genehmigte Größe von ca. 25 m², ausschließlich der Terrasse, und ein 25 % flachgeneigtes Dach.

Aufgrund der veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und der gewachsenen Nutzungsansprüche wurden an allen Gebäuden verschiedene Um- und Anbauten durch die Pächter ohne Genehmigung vorgenommen. Gegenwärtig werden die ehemaligen Gartenlauben bereits als Wochenendhäuser genutzt, die mit einer Grundfläche, einschließlich Terrasse, von 45 m² bis 91 m² entsprechende Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die im Baujahr 1985 erteilten Genehmigungen und der Bestandsschutz sind somit hinfällig. Weiterhin entstanden verschiedene Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet zuwiderlaufen.

Bisher ist eine öffentlich gesicherte Zufahrt zur Wochenendhaussiedlung nicht gegeben. Der vorhandene Weg auf städtischem Grundstück dient der Zufahrt mehrerer Kleingartenvereine und führt anschließend in den Wald. Eine bodenrechtliche Sicherung der Nutzungsbereiche sowie des Anschlusses an die örtlichen Verkehrsflächen ist daher erforderlich.

6. Ziele der Planung

Da gegenwärtig weder für den vorhandenen Gebäudebestand noch für eine Prüfung und Genehmigung eventueller Umbauten und Sanierungen der Wochenendhäuser eine Rechtsgrundlage vorliegt, sind im Rahmen der einfachen Bebauungsplanung konkrete planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich Art, Umfang und Ausführung von Baumaßnahmen am Bestand vorzunehmen.

Zur städtebaulichen Ordnung und Ansicht des Plangebietes ist bei Wegfall des Bedarfs an Garagenstandorten der städtische Garagenkomplex zurückzubauen. Die notwendigen Stellplätze für die Wochenendhauspächter sind auf den Gartenparzellen zu errichten. Nach dem Rückbau des Garagenkomplexes werden die bisher dahinterliegenden Parzellen bis zur Verkehrsfläche verlängert, so dass eine Einordnung der Stellplätze gemäß der Darstellung im Planteil gewährleistet werden kann.

Die festgesetzte Verkehrsfläche sichert den Anschluss des Wochenendhausgebietes an das örtliche Straßennetz.

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO wurde das Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt und mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhausgebiet‘ definiert. Somit ist ein vorübergehender Aufenthalt bzw. eine zeitlich befristete Nutzung der baulichen Anlagen zulässig.

Die Festsetzung des zulässigen Grundflächenmaßes für die jeweilige nach Art und Nutzung differenzierte bauliche Anlage erfolgt je Parzelle, unabhängig von der Parzellengröße. Die festgesetzten Flächen entsprechen der Regelgröße für ein Wochenendhaus sowie dem notwendigen Flächenbedarf für die untergeordnete Nutzung der Nebenanlage und den Stellplätzen.

Die insgesamt zulässige zu überbauende Fläche von Wochenendhaus einschließlich der Terrassen und der zusätzlich möglichen zwei Nebenanlagen wird auf maximal 60 m² beschränkt. Somit wird die Möglichkeit eröffnet, die Wochenendhausgröße auf 60 m² zu erhöhen, wenn kein Bedarf an Nebenanlagen besteht.

Insbesondere die Zulässigkeit von zwei Nebenanlagen für ein Wochenendhausgebiet ist einerseits der Größe der Parzellen (nach Wegfall des Garagenkomplexes ca. 500 – 700 m²) geschuldet, andererseits sollen die Pächter auch die Möglichkeit erhalten, neben einem Geräteschuppen noch eine Pergola oder einen Kleintierstall zur Hobbytierhaltung aufstellen zu können.

Die Begrenzung der Größe der Nebenanlage zur Hobbytierhaltung auf 3 m² ist begründet in dem festgesetzten Nutzungszweck der nicht gewerblichen Tierhaltung und der Minimierung der Beeinträchtigung der Erholungsfunktion .

Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss dient der Verhinderung einer ungewünschten Nutzungsausweitung. Die ausschließliche Zulässigkeit von privaten Einzelhäusern entspricht der Gebietstypik, die gewahrt bleiben soll.

Flächen für Stellplätze wurden hinsichtlich des notwendigen Nachweises für mindestens einen Stellplatz je Wochenendhaus festgesetzt. Aufgrund der angestrebten Minimierung der Versiegelung ist diese Fläche angrenzend an die Erschließungsstraße mit einer maximalen Tiefe von 10,00 m geplant. So besteht die Möglichkeit, 2 Fahrzeuge hintereinander aufzustellen.

Aufgrund der Bearbeitung dieser Planung als einfache Bebauungsplanung im Bestand, ist die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche nicht erforderlich.

Die Forderung nach einem Sicherheitsabstand von mindestens 35 m zwischen Wald und Bebauung bleibt dahingehend unberücksichtigt, weil die Planung als einfacher Bebauungsplan im Bestand weiterbearbeitet wird. Die mit den textlichen Festsetzungen möglichen geringfügigen baulichen Ergänzungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens am konkreten Standort geprüft. Das Problem der Waldnähe zu den vorhandenen Gebäuden wird durch den Bebauungsplan weder ausgelöst noch verstärkt. Da die vorliegende Planung im Wesentlichen den Bestand festschreibt, werden die Nutzungsbedingungen nicht verändert. Somit muss der Bebauungsplan das Problem der Waldnähe nicht lösen, und es sind auch keine Festsetzungen zur Waldrandumgestaltung erforderlich. Sollten größere Umbaumaßnahmen bei Gebäuden in diesem Abstandsbereich notwendig sein, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 35 BauGB der Einzelfall geprüft und entsprechende statische Nachweise gefordert.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes als Wochenendhausgebiet zu sichern.

Aufgrund der Tatsache, dass Veränderungen der äußeren Gestalt der bereits bestehenden baulichen Anlagen insbesondere im Rahmen von Modernisierungs- bzw. Umbauarbeiten und nur für die Nutzung als Wochenendhaus erfolgen, können die Anforderungen an die Gestaltung beschränkt werden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an ortstypischen Materialien und Formen, so dass sich die Gebäude harmonisch in den Landschaftsraum einfügen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen dem Vermeiden auffälliger bzw. störender Wirkung der Fassaden und somit der Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum.

Mit der Festsetzung der Dachform und der Beschränkung auf drei zulässige Materialien in zwei Farbreihen soll, orientiert am Erscheinungsbild des Bestandes, eine einheitliche Gesamtgestaltung erreicht sowie der Charakter eines Wochenendhauses unterstrichen werden.

Die textlich festgesetzten Zulässigkeiten zur Einfriedung dienen der Erhaltung des Erscheinungsbildes einer aufgelockerten Bebauung trotz Wahrung der individuellen Privatsphäre.

9 Erschließungssituation des Plangebietes

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Wochenendhausgebietes wird über die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung realisiert. Diese schließt an die Straße ‚Siedlung‘ an, somit ist eine Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Da die geplante Wegefläche ausschließlich zur Erschließung von Wochenendhausgrundstücken und als Waldzugang dient, wurde gemäß dem Thüringer Straßengesetz für die Verkehrsfläche mit untergeordneter Bedeutung die Zweckbestimmung „sonstige öffentliche Straße“ festgesetzt.

Trinkwasser

Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Trinkwasser ist durch die vorhandene Trinkwasseranschlussleitung 40 PE gegeben. Da der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung des Gebäudebestandes regelt und eine Beschränkung der derzeitigen Nutzung sichert, wird über eine Änderung dieses Versorgungsgrades im Rahmen des Planverfahrens nicht entschieden. Eine Bereitstellung von Löschwasser von bis zu 48 m³/h über 2 Stunden ist am vorhandenen Oberflurhydranten möglich.

Die im Randbereich des Plangebietes vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 500 GG des WAVI wird durch Eintrag in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt, der beidseitige Schutzstreifen von jeweils 4 m Breite wird bei der Ausweisung der Fläche für Stellplätze beachtet. Weiterhin erfolgt der Hinweis auf die Einhaltung der DIN 19630 in den Textlichen Festsetzungen, Punkt „Hinweise auf sonstige Vorschriften“.

Abwasserableitung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit über nutzeigene Anlagen. Außerhalb des Planverfahrens wurde in Absprachen zwischen dem WAVI und dem Wochenendhausvereinsvorstand die Realisierung einer vereinseigenen Leitung mit Anschluss an das öffentliche Netz in der Straße ‚Siedlung‘ abgedacht. Aufgrund der Zielstellung der gegenwärtigen Planung der Sicherung der derzeitigen Bestandsnutzung ist der Bedarf zur inhaltlichen Regelung einer umfassenden Erschließung durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

Strom- und Gasversorgung

Im Plangebiet sind nur kundeneigene Anschlüsse vorhanden, die die gegenwärtige Versorgung gewährleisten. An der südöstlichen Plangebietsgrenze ist ein Flachmast mit einem NS-Kabel in Richtung „Walddidyll“ vorhanden. Zur Gasversorgung liegt eine ND-Gasleitung in der Straße Siedlung an.

Da die vorliegende Bebauungsplanung nur Art und Maß der im Bestand vorhandenen Wochenendhäuser regelt und eine Erweiterung der baulichen Anlagen nicht vorsieht, ist eine Regelung und Festsetzung von Erschließungsanlagen nicht erforderlich.

10 Grünordnung

Die grünordnerische Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche entspricht dem Planziel, die Gebietstypik des Wochenendhausgebietes zu wahren, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sichern und das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Hausgärten wurde insbesondere für den Fall der Umgestaltung aufgenommen, da das Plangebiet im Bestand bereits gut durchgrünt ist.

Da der vorliegende Bebauungsplan Nutzungsbeschränkungen für einen bebauten Bereich im Bestand regelt, werden durch ihn keine Eingriffe verursacht. Daher kann auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmenflächen verzichtet werden.

11 Umweltverträglichkeitsprüfung

In der Planungsphase des Vorentwurfes wurde gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg)/ Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ ermittelt, dass Wochenendhausgebiete nach Nr. 18.7. zu beurteilen sind. Demzufolge ist für diese Nutzungsart eine generelle UVP bei Anlagen von mehr als 100 000m² Fläche erforderlich, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist für eine Gebietsfläche von 20 000 m² bis weniger als 100 000 m² anzuwenden. Da die Schwellenwerte mit der vorliegenden Plangebietsgröße nicht erreicht werden, wurde bisher der Bebauungsplan als nicht UVP-pflichtig beurteilt.

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 findet der § 244 (2) entsprechend Anwendung. Danach finden bei den Bebauungsplänen, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung.

Ilmenau, den 10.10.2005