

Planträger: Familie I. Wagner, Ilmenauer Straße 61, 98704 Gräfinau-Angstedt
Gemeinde: Wolfsberg, Ortsteil Gräfinau-Angstedt
Landkreis: Ilmkreis / Thüringen

Begründung und Erläuterung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Wolfsberg, den 13.05.2003

Beitritt zur Nebenbestimmung der Genehmigung
Wolfsberg, den 15.10.2003

Aufgestellt:

Ilmenau, den 27.11.2001

Geändert:

Ilmenau, den 11.04.2002

Ilmenau, den 07.05.2002

Ilmenau, den 01.08.2002

Ilmenau, den 24.04.2003

Bauprojekt Ilmenau GmbH

1. Allgemeines

Das künftige Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Mit der Bauleitplanung soll eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Baugebiet stellt mit seiner Lage unmittelbar am geplanten Hochwasserschutzdamm als Grenze des Innenbereichs ein Bindeglied zwischen den vorhandenen Ortsrandbebauungen dar. Seine Entwicklung kommt daher einer Abrundung des Ortsrandes gleich.

3. Derzeitige Nutzung

Das geplante Baugebiet wird derzeit hauptsächlich als Wiese- und Weidefläche bzw. als Ackerland genutzt. Durch die Errichtung des Hochwasserschutzdammes wird dieser Teil jedoch von der übrigen landwirtschaftlichen Nutzfläche abgetrennt und die Möglichkeit einer effektiven landwirtschaftlichen Nutzung erscheint unwahrscheinlich. Da sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung Bebauung vorhanden ist, rundet der Lückenschluss in Form des Bebauungsplanes mit der anschließenden zu begrünenden Ausgleichsfläche des Hochwasserdammes den Ortsrand sinnvoll ab.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

4.1 Lage

Die Ortschaft Gräfinau-Angstedt ist die größte der 3 Wolfsberg-Gemeinden Wümbach, Bücheloh und Gräfinau-Angstedt sowie deren Verwaltungssitz. Die Einheitsgemeinde Wolfsberg liegt im Osten des Ilmkreises, ca. 4 km östlich der Stadt Ilmenau. Im Norden schließt das Gebiet an die vorhandene Bebauung im Wiesenweg an, welche auch die östliche und westliche Begrenzung bildet. Im Süden und Südosten wird unmittelbar an der Baugebietsgrenze die Verwallung des Hochwasserdammes errichtet, dessen südliche Fortführung durch landwirtschaftliche Nutzfläche gebildet wird.

4.2 Größe

Im geplanten Bebauungsgebiet sind 4 Eigenheime in Form von Einzelhäusern auf einer Bebauungsfläche von rund 2.190 m² vorgesehen. Die Fläche befindet sich komplett im Besitz des Vorhabensträgers und setzt sich wie folgt zusammen:

Bruttobaugebiet:	2.187 m ²
Nettobaugebiet:	1.878 m ²

Verkehrsfläche gesamt:	309 m ²
- davon Weg/Straße:	133 m ²
- öffentliche Grünfläche:	176 m ²

4.3 Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet weist keine Gefälle, größere Unebenheiten oder sonstige besondere Merkmale auf. Geologisch gesehen liegt das Gebiet im Bereich des Trias-Buntsandsteines, welcher an der Oberfläche als verwitterter, plattiger Sandstein in Bänken verschiedener Stärke mit Ton- und Sandeinlagerungen auftritt.

Bestimmend für den Baugrund ist jedoch die Tatsache, dass die Fläche sich komplett in der Flussaue der Ilm befindet, charakterisiert durch die für derartige Flussaunen typischen Bodenbeschichtungen über stark humose Schichten, Auelehme bis zum Flussskies.

Das Grundwasser ist unmittelbar vom Wasserstand der Ilm beeinflusst und somit entsprechend dem Flusspegel stark schwankend. Für den mittleren Wasserstand wird mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 1 m gerechnet.

Generell ist der anstehende Baugrund in die Bodenklassen 4/5 und mit partiellen Einlagerungen in 6/7 einzuordnen. Es macht sich jedoch in jedem Fall die Erstellung eines detaillierten Baugrundgutachtens für das Bebauungsgebiet notwendig.

5. Erschließung und Erschließungsaufwand

5.1 Straßenbau

Das geplante Wohngebiet wird über die vorhandene Siedlungsstraße „Wiesenweg“ an den Ortskern angeschlossen. Zu diesem Zwecke erfolgt teilweise die direkte Nutzung des Wiesenweges als Erschließungsstraße, zum anderen Teil wird die Erschließung über eine Stichstraße, die vom Wiesenweg 15,00 m in südliche Richtung führt, realisiert. Diese Stichstraße erhält eine bituminöse Befestigung auf 4,70 m Breite und am Ende eine Verbreiterung zu Wendezwecken. Parallel zur Bitum-Fahrbahn wird ein Grünstreifen geführt, der mit Parkbuchten aus Rasengitterbefestigung versehen ist.

5.2 Abwasserbeseitigung

Der Anschluss der Gemeinde Gräfinau-Angstedt an eine zentrale Kläranlage ist für das Jahr 2005/2006 geplant. Aus diesem Grund erhält das Plangebiet als Interimslösung eine zentrale, vollbiologische Kleinkläranlage (nach DIN 4261, Teil 1 und 3, Pkt. 61.2) für alle 4 Grundstücke. Wird erst ein Haus gebaut und es ist nicht abzusehen, wann die anderen Häuser gebaut werden, ist die Errichtung einer eigenen Kleinkläranlage ausnahmsweise für das Einzelhaus möglich (Stellungnahme Landratsamt vom 27.02.03).

Die Abwasserbeseitigung ist nur über eine Einzelererschließung durch Erweiterung der öffentlichen Einrichtung möglich. Die Erschließung des Baugebietes hat im Mischsystem zu erfolgen. Der Anbindepunkt an die öffentliche Entwässerungseinrichtung befindet sich im Wiesenweg (Mischwassersammler DN 300). Aufgrund der geringen Tiefenlage des Mischwassersammlers ist eine ordnungsgemäße Abwasserableitung nur über eine Hebeanlage möglich. Für jedes Grundstück ist ein Kanalanschluß vorzusehen und bis zur Grundstücksgrenze zu verlegen.

5.3 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Gräfinau-Angstedt besitzt eine zentrale Wasserversorgung in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserverbandes Ilmenau (WAVI), Meisterbereich Gehren. Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes ist ebenfalls nur über eine Einzelererschließung durch Erweiterung der öffentlichen Einrichtung möglich. Der Anschlusspunkt an die öffentliche Versorgungseinrichtung befindet sich im Wiesenweg (Hauptversorgungsleitung 90 PE). Der Versorgungsdruck beträgt etwa 6,5 bar. Bei der Erschließung des Gebietes sind die Trinkwasseranschlüsse bis zur Grundstücksgrenze zu verlegen und entsprechend zu kennzeichnen. Für jedes Baugrundstück ist ein separater Anschluss herzustellen.

5.4 Löschwasserversorgung

Der für das Baugebiet geforderte Löschwasserbedarf von 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden kann über 2 Unterflurhydranten (UFH1 und UFH2), die sich in der Ilmenauer Straße befinden, bereitgestellt werden (Stellungnahme WAVI vom 10.03.2003).

Zusätzlich wird durch die örtliche Feuerwehr das Löschwasser über die Entnahmestellen am Herrenteich (ca. 250 m vom Baugebiet entfernt) und der Ilm (ca. 450 m entfernt) gesichert.

5.5 Energie- und Fernmeldeversorgung

Die elektrische Versorgung der Wohngebäude und die Straßenbeleuchtung werden durch die Thüringer Energieversorgungs AG (TEAG) sichergestellt.

Zum Vollzug des nördlich liegenden Wohnhauses ist in Absprache mit dem Energieversorger die Umverlegung der vorhandenen, in der Karte gekennzeichneten Freileitung erforderlich.

Fernmeldeeinrichtungen werden durch die Telekom erstellt. Beide Unternehmen haben ihre Leitungen/Kabel unterirdisch zu verlegen.

Analog erfolgt ggf. eine Gasversorgung in Regie der Südthüringer Gasversorgung.

5.6 Kosten für den Erschließungsaufwand

Die Aufwendungen für die Erschließung sind vom Erschließungsträger zu übernehmen. Da die Kosten für den Erschließungsaufwand wesentlich von der bestätigten Abwasserlösung und den anstehenden Baugrundverhältnissen abhängen, sind verlässliche Angaben dazu aus der detaillierten Erschließungsplanung zu entnehmen.

5.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis Ilmenau sichergestellt.

5.8 Natur- und Landschaftsschutz

Das geplante Bebauungsgebiet berührt keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

5.9 Landwirtschaft und Flurbereinigung

Die Bewohner aus dem ausgewiesenen Bebauungsgebiet haben die ordnungsgemäße und zeitgerechte Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. des Hochwasserschutzwalles zu dulden. Eine Flurbereinigung wurde in diesem Bereich nicht durchgeführt.

Bodenordnerische Maßnahmen in Form von Baulandumlegung o.ä. sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Parzellierung der Baugrundstücke erfolgt auf der Basis der die vorhandenen Flächen trennenden Grenzen. Sie muss durch eine amtliche Trennvermessung gesichert werden. Die Besitzverhältnisse ändern sich diesbezüglich vorerst nicht.

Die Erschließungsanlagen (Stichstraße) erfahren nach Fertigstellung eine öffentliche Widmung.

6. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilm. Durch die Gemeinde Wolfsberg wurde mit Genehmigung der Oberen Wasserbehörde eine Verwallung (Damm) um den Standort der Wohnbebauung errichtet. Die Untere Wasserbehörde stimmt grundsätzlich der Bebauung der Flächen, die durch diesen Damm geschützt werden, zu (Stellungnahme Landratsamt vom 27.02.2003). Da das Überschwemmungsgebiet durch den Bau des Hochwasserschutzdammes nicht aufgehoben wurde, ist das Einvernehmen zur Errichtung der Häuser vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Behörde benötigt dazu die vollständigen Bauunterlagen.

7. Eingriff- Ausgleichplanung

Entlang der öffentlichen Straße, der Bebauungsplangrenzen sowie auf geeigneten Stellen der privaten Grünflächen sind unter Beachtung und Einhaltung der vorgeschriebenen Leitungsabstände Baumpflanzungen vorzunehmen. Entlang der öffentlichen Straße sind an geeigneten Stellen bodendeckende Gehölze zu pflanzen. An bezeichneten Stellen sind zur Eingrünung und zum Übergang in die freie Landschaft freiwachsende Hecken anzulegen. Auf privaten Flächen gilt als Festlegung die Pflanzung und dauerhafte Pflege von 1 Laubbaum auf 100 m² unbebauter Fläche.

Der städtebauliche Vertrag regelt die zeitliche Umsetzung der Planungsmaßnahmen sowie die Kostenübernahmen (§ S3 – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Wolfsberg, den 13.05.2003