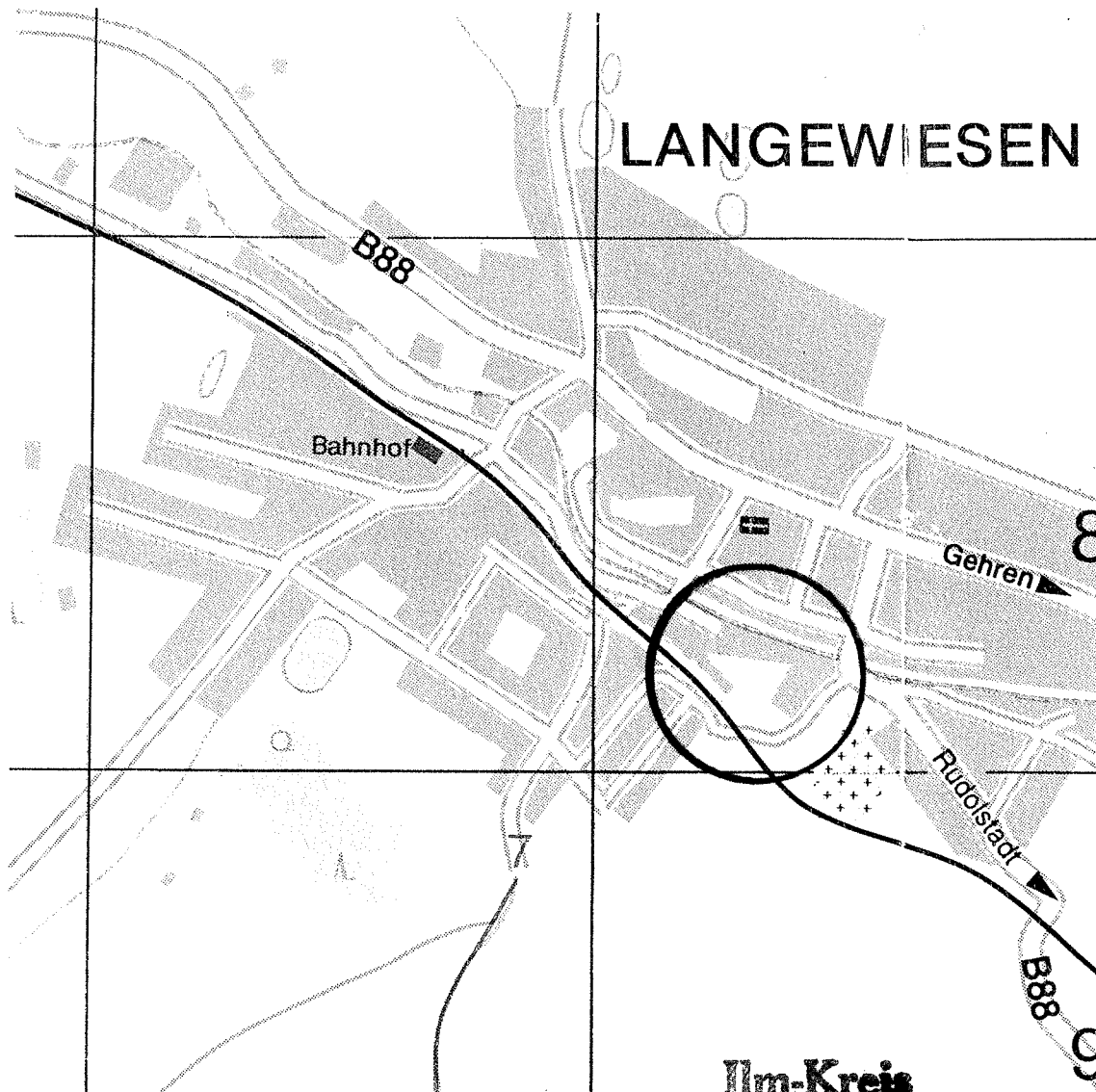


**Begründung zum
Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB
"Goldener Rand"**

**Stadt Langewiesen
Ilmkreis**



Ilm-Kreis
Landratsamt
Kommunalaufsicht
Ritterstraße 14
99810 Arnstadt
26.11.08

Stand: 19. 5. 08
ergänzt/
geändert: 21. 1. 08/19. 5. 08

INHALT

1.0 VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Gesetzliche Grundlagen
- 1.2 Verfahrensvermerke

2.0 ZIELE UND GRUNDZÜGE DER PLANUNG

- 2.1 Ziele der Planung
- 2.2 *Nachweis des Bedarfes für die Erschließung des Wohngebietes sowie der Ausschöpfung der bestehenden Potentiale entsprechend den Vorgaben der Raumordnung*
- 2.3 Grundzüge der Planung - Einbindung in das räumlich - funktionale Umfeld

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- 3.1 Vorgaben des Flächennutzungsplanes
- 3.2 Vorgaben des Landschaftsplanes

4.0 PLANGEBIET

- 4.1 Lage der Fläche
- 4.2 Natürliche Gegebenheiten / Vorhandene Nutzungen
- 4.3 Verkehr

5.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 5.1 Art - § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- 5.2 Maß - § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

6.0 BEBAUUNG

- 5.1 Dächer - Dachform und Dachneigung
- 5.2 Fassaden
- 5.3 Höheneinstellung
- 5.4 Bauweise - Überbaubare Grundstücksflächen

7.0 ERSCHLIESSUNG

- 7.1 Strassen und Wege
- 7.2 Kanalisation
- 7.3 Wasserversorgung
- 7.4 Stromversorgung
- 7.5 Fernmeldeanlagen
- 7.6 Abfallentsorgung
- 7.7 Gasversorgung
- 7.8 *Bodenordnerische Maßnahmen*

8.0 GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

- 8.1 Erfassung und Bewertung der Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- 8.2 *Bestand und Auswirkungen auf den Boden*
- 8.3 Beschreibung der Eingriffe und potentiellen Veränderungen
- 8.4 Kompensationsmaßnahmen
- 8.5 Grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs
- 8.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

9.0 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

10. ANHANG

- Anhang 1: Luftbild des Planbereiches
- Anhang 2: Übersicht Eingriffs- / Ausgleichsflächen zum Grünordnungsplan
- Anhang 3: Tabelle 1: Bewertung der Eingriffsflächen
- Anhang 4: Tabelle 2: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen
- Anhang 5: Tabelle 3: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
- Anhang 6: Bedarfsplan für die Ausweisung von Wohnbauplätzen für Eigenheime in Langewiesen/Oehrenstock Zeitraum 2007 – 2016

1.0 VORBEMERKUNGEN

Am 30.01.2007 hat der Stadtrat von Langewiesen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet „Goldener Rand“ gefasst.

Das Ingenieurbüro Springsguth, Langgasse 1, 98693 Ilmenau wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan beauftragt.

Anlass der Aufstellung ist die Absicht der Stadt Langewiesen, am *südöstlichen* Ortsrand ein Wohngebiet, mit *mindestens 10 maximal 16* Bauplätzen zur Errichtung von 1- bis 2-Familienwohnhäusern, zu entwickeln.

Am 13.12.07 hat der Stadtrat von Langewiesen mit Beschluss SR 358/2007 in Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses SR 164/2006 vom 30.1.2006 und des Beschlusses zur Erweiterung des Geltungsbereiches SR 259/2006 vom 20.11.2006 zum Bebauungsplan WA „Goldener Rand“ Langewiesen beschlossen, dass der Bebauungsplan nunmehr im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt wird.

Begründung:

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann für die Nachverdichtung innerhalb der geschlossenen Ortslage (Innenbereich) ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Plangebiet erfüllt diese Forderung.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan „im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

- 1. weniger als 20.000 m2 ...“.***

Das gesamte Plangebiet umfasst nur eine Größe von ca. 17.000 m2, so dass o.g. Bedingung ohne rechnerischen Nachweis als erfüllt angesehen werden kann.

Ausschlussfaktoren des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 liegen nicht vor.

- 1. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.***
- 2. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) vor.***

Auswirkungen auf die weitere Planung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 mit Hinweis auf § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 und § 13a Abs. 2 Nr. 4:

Stand: 19. 5. 08
ergänzt/
geändert 21. 1.08/19. 5. 08

- 1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden.**
- 2. Der betroffenen Öffentlichkeit wird nach § 3 Abs. 2 durch Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.**
- 3. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 beteiligt.**
- 4. „Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“**
- 5. Im beschleunigten Verfahren „gelten in den Fällen des“ (§13 a) „Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1“ (Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m²) „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.“ Das bedeutet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren.**

Die im bisherigen regulären Verfahren im Rahmen der frühzeitigen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 geäußerten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden, soweit noch relevant, berücksichtigt.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen des Bebauungsplanes gelten die im Folgenden genannten Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) **in der Fassung der Bekanntmachung** vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2114), **letzte Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)**;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung;
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) in der derzeit gültigen Fassung;
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193) in der derzeit gültigen Fassung;
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. April 1999, GVBl. S.393)

1.2 Verfahrensvermerke

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Ein genehmigter FNP für die Stadt Langwiesen liegt nicht vor. **Daraus ergibt sich das Erfordernis der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB:**

- **aus dringendem Grund, da der Nachfrage nach Baugrundstücken in Langewiesen derzeit kein ausreichendes Angebot gegenübersteht.**
- **da der Bebauungsplan der mit dem Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Langewiesen von 1991 beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht. Bereits hier wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.**

Das Verfahren des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung (Teil A) bzw. dem Textteil (Teil B) zu entnehmen.

2.0 ZIELE UND GRUNDZÜGE DER PLANUNG

2.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Langewiesen der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebliches Ziel der Stadt Langewiesen ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Bewusst wurden die Festsetzungen zu Dächern und der äußeren Gestaltung der Bebauung so gering wie möglich gehalten. Es soll eine ansprechende und abwechslungsreiche Bebauung entstehen, die den Bauherren in der Individualität der Gestaltung nicht unnötig einschränkt und den Baustil der heutigen Zeit nachhaltig widerspiegelt.

Der Bebauungsplan „Goldener Rand“ trägt dem Wohnbedarf der Bevölkerung und der regen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung.

2.2 Nachweis des Bedarfes für die Erschließung des Wohngebietes sowie der Ausschöpfung der bestehenden Potentiale entsprechend den Vorgaben der Raumordnung

Gemäß Landesentwicklungsplan 2004, G 3.1.2 heißt es „Allen Gemeinden soll eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, die mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht, Entwicklungen und Strukturen im Umland sowie die ökologische Belastbarkeit des Raums berücksichtigt.“

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen fordert unter:

„11.1.3 Unter Beachtung der Ziele der Raumordnung soll im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch regionale und kommunale Entwicklungskonzepte und -maßnahmen das Ziel verfolgt werden,

- **die spezifisch thüringische dezentrale Verteilung der Siedlungen in ihrer Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum zu wahren,**
- **die Funktionsfähigkeit der Siedlungen zu erhalten bzw. auszubauen,**
- **bei der weiteren Siedlungsentwicklung der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Siedlungsflächen Vorrang vor der Neuausweisung einzuräumen (siehe auch 11.4, 11.6),**
- **Landschaft vor Zersiedlung zu schützen,**
- **insbesondere im Verdichtungsraum bzw. in den Räumen mit Verdichtungstendenzen bei der Ausweisung von Siedlungsflächen eine sparsame Inanspruchnahme von Natur und Landschaft anzustreben (siehe 11.7),**

Stand: 19. 5. 08
ergänzt/
geändert: 21. 1. 08/19. 5. 08

- eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich deren Umfeld zu realisieren sowie
- einer Abwanderung der Wohnbevölkerung aus den Kernbereichen, vor allem der zentralen Orte höherer Stufe in deren Randbereiche bzw. ihr Umland (Suburbanisierung) entgegenzuwirken.“

„11.6.2.5 Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll vorrangig auf die effektive Auslastung der vorhandenen Wohngebiete, die Nutzung von Baulücken, die Um- und Nachnutzung vorhandener Bausubstanz sowie die Um- und Nachnutzung von geeigneten Brach- und Konversionsflächen orientiert werden (siehe auch 11.4.1 sowie 11.6.4). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll in Übereinstimmung mit den spezifischen regionalen und kommunalen Bedingungen des Wohnungsbedarfes, dem Ortsbild sowie der funktionellen Gliederung der Siedlungen erfolgen. Sie soll sich an der vorhandenen infrastrukturellen Erschließung, den bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen und deren Ausbaumöglichkeiten orientieren. Gebiets- und ortstypische Bauformen, Gebäudegrößen und Bebauungsdichten sollen berücksichtigt werden (siehe auch 11.3 und 11.4).“

„11.6.2.7 In den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung soll die Wohnbauflächenausweisung dem Bedarf für Eigenentwicklung, d.h. für eine der Einwohnerzahl und dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung angemessene Entwicklung entsprechen. Die Auslastung der vorhandenen Wohnbausubstanz sowie die Nutzung von vorhandenen Baulücken soll in diesen Gemeinden im Vordergrund stehen“

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als Nachverdichtung innerhalb der geschlossenen Ortslage (Innenbereich) aufgestellt.

Derzeit besteht eine wachsende Nachfrage (13 Bewerber, davon 6 aus Langewiesen) für das Baugebiet vor allem für große Grundstücke (ca. 600 - 1.000 m²). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die bei kleinstmöglicher Grundstücksteilung ausgewiesene Anzahl von 16 Baugrundstücken auf ca. 12 - 14 Grundstücke reduziert.

In Anhang 6 ist der Bedarfsplan für die Ausweisung von Wohnbauplätzen für Eigenheime in Langewiesen/Oehrenstock Zeitraum 2007 – 2016 mit Stand 15.11.06 eingefügt, der den Bedarf für die Erschließung des Wohngebietes Goldener Rand sowie die Ausschöpfung der bestehenden Potentiale entsprechend den o.g. Vorgaben der Raumordnung darstellt.

2.3 Grundzüge der Planung - Einbindung in das räumlich-funktionale Umfeld

Bei der Erarbeitung der Planungskonzeption wurden sowohl Konfliktpotentiale wie auch Eignungskriterien des Standortes für die geplante Nutzung untersucht und berücksichtigt.

Schutzgebiet und schutzwürdige Flächen:

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Flächen. Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald.

Geologie:

Das Plangebiet liegt im Ilmtal am Südostrand der Ortslage von Langewiesen und gehört geologisch der Thüringer-Wald-Hochscholle an. Auf Bohrerergebnisse am Standort selbst kann nicht zurück gegriffen werden. Mehrere im Jahr 1969 im Bereich des Feuerwehrgerätehauses (südöstlich des Plangebietes) bis 1,7 m Tiefe ausgehobene Schürfe wiesen unter 0,2 m Mutterboden 0,35 m kiesigen Auelehm und mehr als 1,2 m mächtigen lehmigen Fein- bis Grobkies mit steinig lehmigen Hangschutteinlagerungen nach. Grundwasser wurde ab etwa 0,8 m unter Gelände angetroffen. Die Mächtigkeit dieser Kiese quartären Alters kann bis zu 3 m betragen; teilweise kann auch im Plangebiet das liegende Festgestein zutage treten. Diese zumeist rotbraunen und grau-violetten Festgesteine gehören der Möhrenbachfolge des Unteren

Stand: 19. 5. 08

ergänzt/

geändert: 21. 1. 08/19. 5. 08

Streichungen / Ergänzungen 21. 1. 08 / 19. 5. 08

Rotliegenden an und bestehen aus Tuff- und Rhyolithbrekzien sowie Konglomeraten mit eingelagerten Vulkaniten. Die Grundwasseroberfläche wird in der Regel durch den Vorfluter, die Ilm bestimmt und liegt bei etwa + 444m NN. Auf Grund der relativ hohen Lage der Grundwasseroberfläche und des relativ hohen Verlehmungsgrades der Schotter als Grundwasserleiter besteht für den Standort zumindest zeitweilig Vernässungsgefahr.

Orts- und Landschaftsbild:

Das Baugebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes (**Innenbereich**). Die geplante Bebauung ist von bestehender Bebauung mit teilweise ländlichem Charakter umgeben. Die Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich wird somit begrenzt.

Landwirtschaft:

Im Planbereich bzw. direkt angrenzend befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Wohnbebauung:

Die Erschließung des Plangebietes wurde so gewählt, dass eine Süderschließung der Grundstücke weitgehend vermieden wird.

Erschließung:

Die Haupteerschließungsstraße wird an den Kirchnersbach angeschlossen. Die Anbindung für Fußgänger erfolgt zusätzlich 2-fach an die Randstraße und über den Bahndamm an das Baugebiet Steete.

Baugrund:

Ein Baugrundgutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanes nicht durchgeführt, da aufgrund der Erfahrung mit Baugebieten in unmittelbarer Nähe keine Probleme mit dem Baugrund erwartet werden.

Topographie:

Das Baugebiet fällt von Südwest ca. 455 m ü. NN nach Nordost ca. 446 m ü. NN.

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Es liegt kein genehmigter Flächennutzungsplan für die Stadt Langewiesen vor. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Langewiesen aus dem Jahr 1991 ist der Planbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Vorgaben des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan „Langer Berg“ 1997 hat das Plangebiet in der Karte Entwicklungskonzeption als Mischgebiet mit Streuobstbestand ausgewiesen. Teilgebiete von Langewiesen gehören zum LSG Thüringer Wald, das Plangebiet selbst liegt außerhalb der gemäß Landschaftsplan geplanten Binnenabgrenzung des LSG.

Das Gemeindeblatt Stadt Langewiesen weist im Rahmen des Landschaftsplanes folgendes übergeordnetes Leitbild aus:

- Lenkung der gewerblichen Entwicklung auf vorhandene, zu sanierende Gewerbeflächen,
- Erhaltung und Entwicklung von Langewiesen als Wohn- und Gewerbestandort in direkter Nähe zum Mittelzentrum Ilmenau ohne bauliches Ineinanderwachsen,
- Erhaltung und Entwicklung des Teich- und Fließgewässersystems als zusammenhängende Auenlandschaft,
- Förderung der Radwegeverbindungen zwischen den Ortschaften,
- Strukturierung der Feldflur im Norden und Osten,

Stand: 19. 5. 08

ergänzt/

geändert: 21. 1. 08/19. 5. 08

- Verlegung der B 88: Minimierung der negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Im Abschnitt Landschaftsplanerische Ziele und Maßnahmen des Gemeindeblattes wird für die Ortslage als Entwicklungsziel die Beschränkung der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich auf ein Mindestmaß und die Reduzierung des Landschaftsverbrauchs durch Nachverdichtung und Umnutzung genannt.

Unter Punkt 13 behandelt der Landschaftsplan Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie sie im Rahmen der Eingriffsregelung des ThürNatG erforderlich werden können. Es werden durchgeführte, geplante und potentielle Maßnahmen benannt.

Dabei werden grundsätzlich folgende Maßnahmen als sinnvoll erachtet:

- Revitalisierung von Fließ- und Stillgewässern,
- Anlage bzw. Entwicklung von Auenwald, ausgenommen werden sollten offene Tallagen, deren derzeitige Biotopstruktur geschützt und ökologisch besonders bedeutsam ist oder Zonen, die für das Landschaftsbild besonders relevant sind.
- Umwandlung von Nadelforsten in Laub- oder Mischwald,
- Eingrünung von Ortsrändern,
- Finanzielle Unterstützung naturnaher Landwirtschaft durch Beratung im Hinblick auf Förderprogramme und die Vergabe von Pflegeverträgen,
- Anlage von Alleen,
- Entsiegelung (v.a. im Stadtbereich),
- Durchgrünung im Stadtbereich,
- Entwicklung von Grünzonen.

Darüber hinaus werden in der Karte 18 (Entwicklungskonzeption) des Landschaftsplanes „Langer Berg“ Bereiche abgegrenzt, in denen ein vorrangiger Flächenerwerb für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sinnvoll ist. Es handelt sich um Gebiete, die sich für eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes besonders eignen und häufig einen hohen Anteil gemeindeeigener Grundstücke aufweisen. Die Bereiche wurden mit den Vertretern der einzelnen Gemeinden und der UNB abgestimmt

Hinweis:

Im beschleunigten Verfahren „gelten in den Fällen des“ (§13 a) „Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1“ (Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m²) „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.“ Das bedeutet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt im hier vorliegenden beschleunigten Verfahren.

4.0 PLANGEBIET

Es folgt eine kurze Erläuterung der Standortbedingungen, die für die Entwicklung des Wohngebietes am vorgesehenen Standort und damit für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

4.1 Lage der Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Langewiesen. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die rückseitige Bebauung der Randstraße 17-26;
- im Südosten durch die Hausgärten der Wohnbebauung Kirchnersbach 1-10;
- im Südwesten **durch das Wohngebiet „Steete“**;
- im Nordwesten durch das Flurstück 426 (**Hausgarten Randstraße 16**).

Mit einer mittleren Länge von rund 140 m und einer mittleren Breite von etwa 120 m erstreckt sich das Plangebiet auf einer Gesamtfläche von rund 1,7 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Im Südwesten des Plangebietes verläuft die ehemalige still gelegte Bahnlinie Ilmenau-Großbreitenbach; Die Gleisanlagen sind bereits entfernt. Das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG ist zwar noch nicht ganz abgeschlossen, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine unzulässigen Schienenlärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Von der planfestgestellten und im Bau befindlichen ICE - Neubaustrecke Ebensfeld-Erfurt-Leipzig/Halle sind keine unzulässigen Emissionen zu erwarten, da davon ausgegangen wird, dass für die vorhandene weit näher an der Strecke liegende Wohnbebauung entsprechende Untersuchungen geführt wurden.

4.2 Natürliche Gegebenheiten / Vorhandene Nutzungen

Zur Zeit wird das Plangebiet teilweise in Form von Hausgärten genutzt, größtenteils handelt es sich um brach liegende Hausgärten. Südwestlich wird das Gebiet durch einen ca. 3,00 m breiten Schotterweg erschlossen, der über eine Wiese in einem Gehweg zur Randstraße mündet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden.

Das Baugebiet fällt von Südwest ca. 455 m ü. NN nach Nordost ca. 446 m ü. NN.

4.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt vom Kirchnersbach aus südwestlicher Richtung über eine Ringstraße. Einzelbereiche werden durch eine Stichstrasse mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Es ist vorgesehen zwei unterschiedliche Straßenprofile zu verwenden.

Die Erschließungsstraße (Straßenquerschnitt 1) mit beidseitiger Bebauung hat eine Gesamtbreite von ca. 7,80 m, die Erschließungsstraße mit einseitiger Bebauung (Straßenquerschnitt 2) hat eine Gesamtbreite von 6,45 m. Der Belag soll eine Kombination aus Asphalt und Pflaster sein.

5.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

5.1 Art - § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (**WA1 und WA2**), die vorwiegend dem Wohnen dienen, fest.

WA1 bezeichnet Wohnbauflächen ohne zeitlich bedingte Festsetzungen.

WA2 bezeichnet Wohnbauflächen mit zeitlich bedingter Festsetzung nach § 9 Abs.2 BauGB.

Die Flurstücke 1210/5 (TF) und 1252/1210 (TF) Flur 14 der Gemarkung Langewiesen haben als Teil der ehemaligen Bahnanlage ihre Verkehrsbedeutung verloren und werden in laufendem Verfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Festsetzungen für eine anderweitige Nutzung sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die Flächen zuvor durch o.g Verfahren aus der fachplanerischen Bindung entlassen sind. Das Straßenbauamt Mittelthüringen kündigte den Abschluss des Verfahrens für Sommer 2008 an.

5.2 Maß - § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzungen der GRZ, GFZ und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höheneinstellung der Gebäude durch Wandhöhenbegrenzung bestimmt.

Die Grundflächenzahl **GRZ** wird auf 0,30 und die Geschossflächenzahl **GFZ** auf 0,50 festgesetzt. Für das ausgewiesene Plangebiet ist entsprechend den planerischen Darstellungen das Erdgeschoss als Vollgeschoss und das Ober- bzw. Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Ziel, ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu erzeugen, das eine geringe Dichte aufweist und sich damit in die bestehende Situation am Stadtrand einfügt. Diese Grundflächenzahl entspricht ungefähr der Bebauungsdichte in den angrenzenden Bestandsbereichen.

6.0 BEBAUUNG

6.1 Dächer – Dachform und Dachneigung

Von Hauptgebäuden:

Die Dachform wird nicht festgesetzt, da energiesparende Bauweisen häufig an festgesetzten Dachformen scheitern. **Weiterhin soll eine ansprechende und abwechslungsreiche Bebauung entstehen, die den Bauherren in der Individualität der Gestaltung nicht unnötig einschränkt und den Baustil der heutigen Zeit nachhaltig widerspiegelt. Die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten sollen erweitert werden und damit der Entwicklung eines individuellen Gebietscharakters dienen.**

Von Nebengebäuden:

Für Garagen und Nebengebäude ist Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. **Da Dachform und Dachneigung nicht festgesetzt wurden, ist innerhalb eines Baugrundstückes eine Einheit zwischen den Dächern von Haupt- und Nebengebäuden herzustellen.**

Dachdeckung:

Flachdächer sind zu bekiesen oder als Gründach auszubilden.

Haupt- und Nebengebäude erhalten eine einheitliche Dachdeckung.

Firstrichtung:

Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt. **Die verschiedenen Firstrichtungen der umgebenden Bebauung von Randstraße, Kirchnersbach und Steete lässt diese Regelung zu. Die Attraktivität des Baugebietes soll damit gesteigert, es soll im Stadtbild ein „eigenes Gesicht bekommen“, die Kreativität der Bauherren und ihrer Architekten soll angeregt werden.**

6.2 Fassaden

Nebengebäude / Nebenanlagen sind in Material, Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. **Ziel ist es, bei der zu erwarteten Gestaltungsvielfalt der Gebäude durch nicht festgesetzte Materialien, eine gestalterische Einheit auf dem Baugrundstück herzustellen.**

Werbeanlagen:

Zur Kennzeichnung von Läden, Dienstleistungseinrichtungen etc. sind Werbeanlagen zulässig, sofern sie sich in Dimensionierung, Proportion und Gestaltung in das Gesamtbild einfügen. Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschoss zuzuordnen und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind bei Häufung gleicher Werbeanlagen und bei aufdringlicher Wirkung (z.B.

Blinklichter, laufende Schriftbänder oder Wechsellichtanlagen etc.) unzulässig.

Stand: 19. 5. 08

ergänzt/

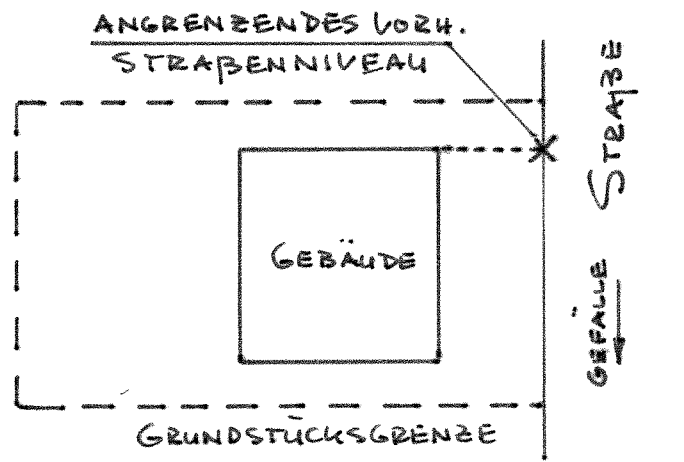
geändert 21. 1. 08/19. 5. 08

Empfohlen werden auf den Außenwänden der Gebäude aufgebrachte Beschriftungen, die farblich auf das Gebäude abgestimmt sind.

6.3 Höheneinstellung

Die im Plangebiet zulässige Bebauung soll talseits die oberste Außenwandbegrenzung 7,00 m bei Gebäuden mit Flachdächern, die Traufhöhe 6,50 m bei Gebäuden mit Steildächern $< 30^\circ$ und 5,0 m bei Gebäuden mit Steildächern $\geq 30^\circ$ ab OK des jeweils **angrenzenden** vorhandenen Straßenniveaus gemessen, nicht überschreiten.

Das angrenzende vorhandene Straßenniveau ist wie folgt definiert: Straßenoberkante am höchsten Punkt des Schnittpunktes der seitlichen Gebäudeflucht und der an die öffentliche Straße grenzenden Grundstücksgrenze.



Die Höheneinstellung orientiert sich am unmittelbar angrenzenden Wohngebiet „Steete“ und sichert die höhenteknische Einordnung in das bestehende Stadtbild.

6.4 Bauweise – Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden im vorliegenden Bebauungsplan als Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt (§23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. **Die Eingrenzung der überbaubaren Flächen durch relativ großzügige Baugrenzen wurde gewählt, um die Grundstücksaufteilung und die Lage der Gebäudes auf den Grundstücken so variabel wie möglich zu halten und damit die Gestaltungsvielfalt der Gebäude zu fördern.**

7.0 ERSCHLIEßUNG

7.1 Strassen und Wege

Das Plangebiet wird über das bestehende öffentliche Straßennetz der Stadt Langewiesen erschlossen.

Stand: 19. 5. 08

ergänzt/

geändert: 21. 1. 08/19. 5. 08

Streichungen / Ergänzungen 21. 1. 08 / 19. 5. 08

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt vom Kirchnersbach aus südwestlicher Richtung über eine Ringstraße. Einzelbereiche werden durch eine Stichstrasse mit Wendemöglichkeit erschlossen. Es ist vorgesehen zwei unterschiedliche Straßenprofile, als verkehrsberuhigte Zone, zu verwenden. Die Erschließungsstraße (Straßenquerschnitt 1) mit beidseitiger Bebauung hat eine Gesamtbreite von ca. 7,80 m, die Erschließungsstraße mit einseitiger Bebauung (Straßenquerschnitt 2) hat eine Gesamtbreite von 6,45 m. Für die Straßenquerschnitte werden unterschiedliche Oberflächen: Pflasterung der Gehwege, Asphaltierung der Straße sowie ÖkoPflaster im Bereich der öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Um den geplanten Straßenquerschnitt im Anschlussbereich Kirchnersbach errichten zu können, ist im Rahmen der äußeren Erschließung auf einer Länge von ca. 40 m die bereits vorhandene Verrohrung des Gewässers 2. Ordnung „Kirchnersbach“ zu erweitern. Die Verrohrung erfolgt im gleichen Durchmesser wie der vorhandene Rohrquerschnitt. Im überfahrbaren Bereich der Verrohrung (Grundstückszufahrten) wird die Rohrstärke nachgewiesen. **Die Verrohrung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sie wird in einem gesonderten Genehmigungsverfahren behandelt.**

7.2 Kanalisation

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem und kann an das vorhandene weiter auszubauende Entsorgungsnetz der Stadt Langewiesen angeschlossen werden. **Einzig** möglicher Anbindepunkt für das Schmutzwasser an die öffentliche Entwässerungseinrichtung befindet sich in der Gehrener Straße, **hier: neu verlegtes Trennsystem**. Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist der Gruppenkläranlage Langewiesen/Gehren zuzuführen. **Ein Nutzungsbeginn innerhalb des Baugebietes kann erst erfolgen, wenn der Anschluss des Teilnetzes Gehrener Straße an die ZKA hergestellt ist. Der Anschluss ist für das Jahr 2008 vorgesehen. Folgende Maßnahmen werden dazu im Rahmen der äußeren Erschließung erforderlich: Neuverlegung Trennkanalisation ab Einmündung Gehrener Straße im Bereich Kirchnersbach, Heranführung Schmutzwasserkanal aus dem Baugebiet zur Trennkanalisation Kirchnersbach, Schmutzwasseranschluss TOK Gehrener Straße mit Ilmquerung an die zentrale Kläranlage – Anbindepunkt Ilmstraße. Für die Heranführung des Schmutzwasserkanals aus dem Baugebiet zur Trennkanalisation Kirchnersbach wird durch die Stadt Langewiesen ein Leitungsrecht auf den privaten Flurstücken 403/1, 458/398 und 399 Flur 6 Gemarkung Langewiesen erwirkt.**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf direktem Weg in die Vorflut (Ilm) zu führen. Die zulässige Einleitmenge für Regenwasser wird durch Regenrückhaltung (Kombination aus Staukanal und unterirdischem Regenrückhaltebecken) und ein entsprechendes Drosselorgan, welches dem Rückhaltebecken nachgeschaltet ist, auf die geforderte Einleitmenge begrenzt. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. **Es gilt die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen.**

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Langewiesen quantitativ und qualitativ sichergestellt (Wasser- und Abwasserzweckverband Ilmenau). Anbindepunkte befinden sich südlich und nördlich des Plangebietes. **Es ist Löschwasserversorgung von 48 m³/h für die Dauer von 1 Stunde notwendig.**

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der Stadt Langewiesen geplant. Die Anschlussmöglichkeit ist erst nach Anmeldung konkreter Leistungsbedarfswerte einzuschätzen. Die elektrische Versorgung der einzelnen Anwesen erfolgt durch Erdkabel.

Stand: 19. 5. 08
ergänzt/
geändert 21. 1. 08/19. 5. 08

7.5 Fernmeldeanlagen

Das Gebiet wird von der Telekom mit Fernsprechkabel versorgt. Die Ausstattung mit Fernseekabeln erfolgt durch die Antennengemeinschaft Langewiesen.

7.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Ilmkreis sichergestellt. **Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung am genannten Standort anfallende Abfälle, hier insbesondere mineralische Abfälle (Erdaushub), sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen, dabei sind diese Abfälle bevorzugt möglichst am Standort zu verwerten.**

7.7 Gasversorgung

Das Plangebiet wird an die örtliche Gasversorgung angeschlossen. Die Erschließungsmöglichkeit über das vorhandene Netz ist nach Anmeldung konkreter Leistungsbedarfswerte einzuschätzen.

7.8 Bodenordnerische Maßnahmen

Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden durch ein Umlegungsverfahren gemäß der §§ 45-79 BauGB eingeleitet und vollzogen.

8.0 GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Mit § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber den Gestaltungsspielraum der Gemeinden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes) in der Bauleitplanung vorgegeben und konkretisiert. Seit dem 01.01.2001 sind die Gemeinden verpflichtet, die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden und so ihrer Verantwortung für die Erhaltung von Natur und Landschaft und für die größtmögliche Schonung der natürlichen Ressourcen gerecht zu werden. Demnach sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Grundlage hierfür ist die vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt im August 2005 heraus gegebene Druckschrift „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“.

Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen ist die vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt 1999 heraus gegebene Druckschrift „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“.

8.1 Erfassung und Bewertung der Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist z.Zt. fast ausschließlich durch Hausgärten genutzt, die größtenteils brach liegen und stark verwildert sind. Die Zuordnung zu einem Schutzgebiet im Sinne des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG) liegt gemäß Landschaftsplan „Langer Berg“ nicht vor.

~~Bodendenkmäler sind im Umgriff des Plangebiet nicht bekannt.~~

Oberflächengewässer sind innerhalb des geplanten Baugebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet wird nördlich durch die Ilm und östlich durch den Kirchnersbach tangiert.

Die 1999 durchgeführte Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten weist das Plangebiet primär (Primärcode) dem Biotoptyp Siedlung, Verkehr, Freizeit und Erholung a) mit ländlicher

Prägung und b) Bahnflächen zu. Sekundär (Zweitcode) erfolgt für Teilflächen die Überlagerung mit einem anderen Biotoptyp. Bei der Bewertung wird die jeweils höhere Bedeutungsstufe angesetzt.

Es werden einzelne Flächen des Biotoptyps Siedlung, Verkehr, Freizeit und Erholung mit ländlicher Prägung als erhaltungswürdig (flächige Gehölze, Gebüsche, Hecken, Bäume/ Streuobstbestand auf Acker oder Nutzgarten) ausgewiesen.

Das betrifft:

- 2 Gartengrundstücke im Süden des Plangebietes (Eingriffsfläche E 3) ca. 1.800 m². Bestandsprägende Pflanzenarten: Birne, Kirsche, Apfel, z.T. Hochstamm u. junger Bestand. Unterwuchs: Scharfgarbe, Klee, Spitz-Wegerich, Gem. Kuhblume, Gänseblümchen, auch Gemüsebeete.

- Gartenfläche im äußersten Nordwesten des Plangebietes (Eingriffsfläche E 1) ca. 1.900 m². Bestandsprägende Pflanzenarten: Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne, z.T. alter Baumbestand, Gemüsebeete. Unterwuchs: Scharfgarbe, Weißklee, Gem. Kuhblume, Gänseblümchen, Breit- und Spitzwegerich.

Die restlichen Flächen des Plangebietes mit Biotoptyp Siedlung, Verkehr, Freizeit und Erholung mit ländlicher Prägung (Eingriffsfläche E2) werden als stark verwildert (flächige Gehölze, Gebüsche, Hecken,

Bäume/ Streuobstbestand auf Brachland jedoch ehemals Nutzgarten) beschrieben. Bestandsprägende Pflanzenarten: Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume, Unterwuchs: Gr. Brennessel, Wilder Kerbel, Gem. Beifuß, Knäuelgras, Klettenlabkraut, Habichtskraut, Weidenröschen, Sternmiere, Gem. Kuhblume, Wiesen-Bärenklau, Rispengras, Breit-Wegerich, Wiesen-Pippau, Wucherblume, Glockenblume, Rot- und Weißklee, Wicke, Hahnenfuß, Ehrenpreis, Kratzdiestel., Rainkohl.

Im Bereich des Biotoptyps Siedlung, Verkehr, Freizeit und Erholung / Bahnfläche werden zwar einzelne kleinere Flächen sekundär einem Biotoptyp mit höherer Bedeutungsstufe zugeordnet, dies wurde in der Bilanz wegen Geringfügigkeit jedoch vernachlässigt.

8.2 Bestand und Auswirkungen auf den Boden

Die Bodenschutzbelange werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur ansatzweise behandelt, da hier die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht nach § 2a entfallen können.

Beschreibung Bestand:

Bodendenkmäler sind im Umgriff des Plangebiet nicht bekannt. Bei den Erdarbeiten ist dennoch mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) zu rechnen. Nach Thür. Denkmalschutzgesetz §16 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Amtes abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.

Auf Bohrerergebnisse am Standort selbst kann nicht zurück gegriffen werden. Mehrere im Jahr 1969 im Bereich des Feuerwehrgerätehauses (südöstlich des Plangebietes) bis 1,7 m Teufe ausgehobene Schürfe wiesen unter 0,2 m Mutterboden 0,35 m kiesigen Auelehm und mehr als 1,2 m mächtigen lehmigen Fein- bis Grobkies mit steinig lehmigen Hangschutteinlagerungen nach. Grundwasser wurde ab etwa 0,8 m unter Gelände angetroffen. Die Mächtigkeit dieser Kiese quartären Alters kann bis zu 3 m betragen; teilweise kann auch im Plangebiet das liegende Festgestein zutage treten. Diese zumeist rotbraunen und grau-violetten Festgesteine gehören der

Möhrenbachfolge des Unteren Rotliegenden an und bestehen aus Tuff- und Rhyolithbrekzien sowie Konglomeraten mit eingelagerten Vulkaniten. Die Grundwasseroberfläche wird in der Regel durch den Vorfluter, die Ilm bestimmt und liegt bei etwa + 444m NN. Auf Grund der relativ hohen Lage der Grundwasseroberfläche und des relativ hohen Verlehmungsgrades der Schotter als Grundwasserleiter besteht für den Standort zumindest zeitweilig Vernässungsgefahr. Kontaminationsverdächtige Standorte sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,3), Straße und Zufahrten werden ca. 35% der Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Die Begrenzung der versiegelten Flächen kann die Auswirkungen reduzieren.

Ergebnis:

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten. Bitte den Hinweis am Ende Abschnitt 8 beachten, hiernach entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im hier vorliegenden beschleunigten Verfahren. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes entfallen.

Es wird eine vorsorgliche altlastensachkundige Überwachung bei Aushubarbeiten empfohlen.

8.3 Beschreibung der Eingriffe und potentiellen Veränderungen *der Natur*

Durch die geplante Wohnbebauung wird die vorhandene unter 8.1 beschriebene Grünfläche minimiert und der Pflanzenbestand grundlegend verändert. Die Eingriffe resultieren aus der Herstellung von Wohnbauflächen und Verkehrsflächen auf Flächen mit Feldgehölzen, Gebüsch und Bäumen/

Streuobstbestand sowie Versiegelung von derzeit nicht versiegelten Verkehrsflächen (siehe Tabelle 1 „Bewertung der Eingriffsflächen“). Es entsteht ein Wertverlust von – 78.460.

Im Bereich der äußeren Erschließung, also außerhalb des Plangebietes, ist auf einer Länge von ca. 40 m die bereits vorhandene Verrohrung des Gewässers 2. Ordnung „Kirchnersbach“ zu erweitern. Die Verrohrung erfolgt im gleichen Durchmesser wie der vorhandene Rohrquerschnitt. Im überfahrbaren Bereich der Verrohrung (Grundstückzufahrten) wird die Rohrstatik nachgewiesen.

8.4 Kompensationsmaßnahmen

Das Gelände der stillgelegten Bahnfläche wird für Kompensationsmaßnahmen genutzt. (siehe Tabelle 2 „Kompensationsmaßnahmen“). Die Fläche wird durch Errichtung von Wohnbaufläche (Entwicklungsfläche) und ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen naturschutzfachlich (Steigerung der Bedeutungsstufe) aufgewertet. Es entsteht ein Wertzuwachs von + 53.300.

~~Die Erweiterung der Verrohrung des Kirchnersbaches im Rahmen der äußeren Erschließung wird durch die geplante Aufhebung der Verrohrung des Rittersbaches im Stadtgebiet von Langwiesen kompensiert. Da die Verrohrung außerhalb des Plangebietes liegt, erscheint sie nicht in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.~~

Stand: 19. 5. 08

ergänzt/

geändert: 21. 1. 08/19. 5. 08

8.5 Grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs

Grundzüge der Planung

Wohn- und Verkehrsflächen werden durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet, und somit der Eingriff minimiert:

Verkehrsflächen, Öffentliche Grünflächen

Die Begrünung des Straßenraumes erfolgt durch die Anpflanzung von Laubbäumen in Pflanzinseln zwischen den öffentlichen Stellplätzen entlang der Erschließungsstraßen. Es ist die Pflanzung ausschließlich standortgerechter einheimischer klein- und großkroniger Laubbäume festgesetzt. (Pflanzliste 2 und 3)

Als gestalterisches Grundgerüst zur Wohnumfeldverbesserung und Durchgrünung des Baugebiets dient Bepflanzung der optischen Verengung des Straßenraumes und trägt damit zur Minderung der Fahrgeschwindigkeit innerhalb des Wohngebietes bei.

Die Pflanzinseln werden in ihrem Standort nicht festgesetzt. Sie werden in Ihrer Lage an die erforderlichen Grundstückszufahrten angepasst. Sie sind mit einer Fläche von mindestens 10 m² im Mindestabstand von 30 m anzulegen.

Private Grünflächen

Die grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten dienen neben der inneren Durchgrünung der optischen und gestalterischen Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum.

- Je 200 m² gärtnerisch genutzter Grundstücksfläche sind mind. 2 Obstbäume zu pflanzen.
~~• Zur Verwendung empfohlen werden einheimische standortgerechte Laubgehölze bzw. Obstbäume.~~
- Nadelgehölze sind als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von **2 Jahren** nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

Ergänzend gelten für den nicht überbaubaren Bereich innerhalb der Privatgrundstücke folgende Festsetzungen und Hinweise:

- Höhenunterschiede, die sich aufgrund der Topographie bei der Straßenplanung ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die der Grundstückseigentümer zu dulden hat.
- Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden, ausgenommen Carports, können zur besseren Einbindung in die Landschaft extensiv begrünt werden.
- Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Rasenfläche mit stauden- und Buschgruppen anzulegen. Für die Anpflanzung sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- ***Fenster- und türlose Fassadenflächen über 50 m² oder Flächen, die auf einer Länge von 8,0 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit kletternden und rankenden Pflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.***
- Stellplätze, private Zufahrten und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen versickerungsfähigen Materialien (z. B. sog. Ökopflaster, Pflasterung mit Drain- oder Rasenfuge, wassergebundene Decke etc.) zu befestigen.
- Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken in Zisternen aufzufangen und / oder oberflächlich zu sammeln; Überläufe sind an das Trennsystem anzuschließen.
- Die Verwendung des Niederschlagswassers zu Zwecken der Gartenbewässerung und Toilettenspülung ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Ilmenau grundsätzlich möglich.

Stand: 19. 5. 08
ergänzt/
geändert: 21. 1. 08/19. 5. 08

8.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Bilanzierung (siehe Tabelle 3 „Ausgleichs- / Eingriffsbilanz“) weist einen Wertverlust von – 25.160 aus. Es werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Bei Maßnahmen mit einer Bedeutungsstufe 30 (mittel) ergibt sich eine erforderliche Kompensationsfläche von ca. 840 m².

Der Landschaftsplan „Langer Berg“ 1997 weist unter Punkt 13 mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus. Dabei werden grundsätzlich folgende Maßnahmen als sinnvoll erachtet:

- Revitalisierung von Fließ- und Stillgewässern,
- Anlage bzw. Entwicklung von Auenwald, ausgenommen werden sollten offene Tallagen, deren derzeitige Biotopstruktur geschützt und ökologisch besonders bedeutsam ist oder Zonen, die für das Landschaftsbild besonders relevant sind.
- Umwandlung von Nadelforsten in Laub- oder Mischwald,
- Eingrünung von Ortsrändern,
- Finanzielle Unterstützung naturnaher Landwirtschaft durch Beratung im Hinblick auf Förderprogramme und die Vergabe von Pflegeverträgen,
- Anlage von Alleen,
- Entsiegelung (v.a. im Stadtbereich),
- Durchgrünung im Stadtbereich,
- Entwicklung von Grünzonen.

Darüber hinaus werden in der Karte 18 (Entwicklungskonzeption) des Landschaftsplanes „Langer Berg“ Bereiche abgegrenzt, in denen ein vorrangiger Flächenerwerb für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sinnvoll ist. Es handelt sich um Gebiete, die sich für eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes besonders eignen und häufig einen hohen Anteil gemeindeeigener Grundstücke aufweisen. Die Bereiche wurden mit den Vertretern der einzelnen Gemeinden und der UNB abgestimmt

~~Die speziellen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart.~~

Hinweis:

Im beschleunigten Verfahren „gelten in den Fällen des“ (§13 a) „Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1“ (Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m²) „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.“ Das bedeutet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt im hier vorliegenden beschleunigten Verfahren. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes entfallen.

9.0 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Städtebauliche Kennwerte:

Plangebietfläche:	ca. 1,7 ha (100%)
Verkehrsflächen:	ca. 0,39 ha (23%)
Öffentliche und priv. Grünflächen inkl. Flächen zum Anpflanzen:	ca. 0,22 ha (13%)
Grundstücksflächen ohne zeitl. bedingte Festsetzung:	ca. 0,94 ha (55%)

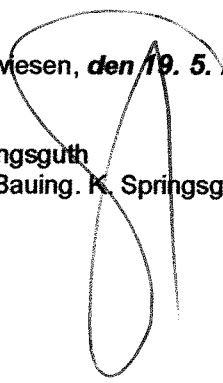
Stand: 19. 5. 08
ergänzt/
geändert: 21. 1. 08/19. 5. 08

Grundstücksflächen
mit zeitl. bedingte Festsetzung: ca. 0,15 ha (8,8 %)

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Stadtrat am **19. 5. 2008 den Bebauungsplan „Goldener Rand“ einschließlich der Änderungen gemäß Änderungstabelle als Satzung beschlossen hat.**

Langewiesen, **den 19. 5. 2008**

IB Springsguth
Dipl. - Bauing. K. Springsguth



10. Anhang

Anhang 1: Luftbild des Planbereiches



Streichungen / Ergänzungen 21. 1.08 / 19. 5. 08

Stand: 19. 5. 08
ergänzt/
geändert 21. 1.08/19. 5. 08

Anhang 2: Übersicht Eingriffs- / Ausgleichsflächen zum Grünordnungsplan

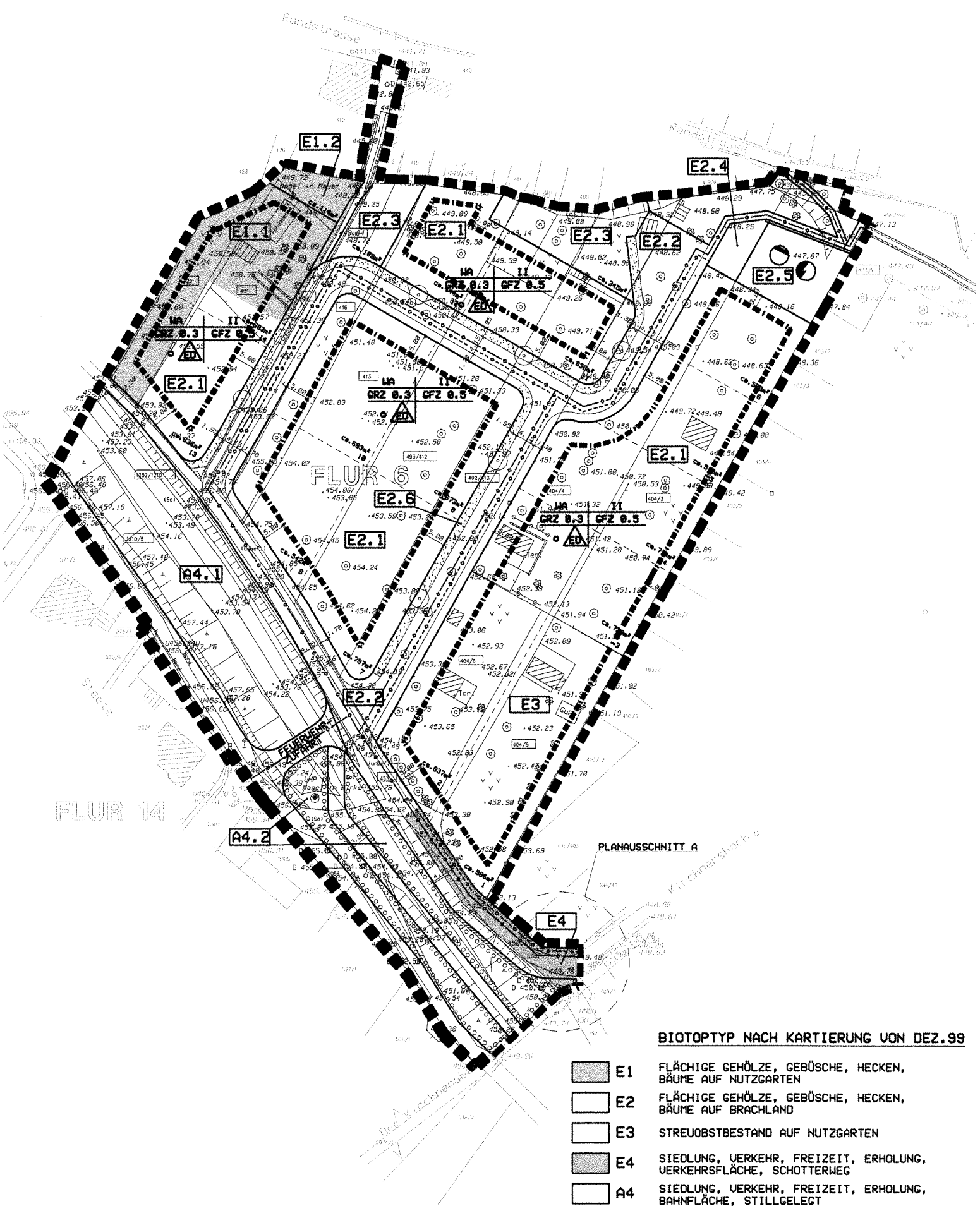


Tabelle 1

Bewertung der Eingriffsflächen

Eingriffsfläche	Flächengröße m2 gerundet	Bestand Biototyp (Zweitcode) C	Bedeutungsstufe D	Planung Biototyp (Ausprägung) E	Bedeutungsstufe F	Bedeutungs- stufendifferenz Eingriffsschwere G=F-D	Flächenäquivalent Wertverlust H=B*G
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=B*G
E 1.1	758,00	Streuobstbestände in Nutzgarten	30 mittel	Wohnbaufläche (strukturreich)	30	0	0
E 1.2	114,00	Streuobstbestände in Nutzgarten	30 mittel	Grünfläche (strukturreich)	30	0	0
E 2.1	6.775,00	Streuobstbestände in Nutzgarten	30 mittel	Wohnbaufläche (strukturreich)	30	0	0
E 2.2	2.035,00	Streuobstbestände in Nutzgarten	30 mittel	Verkehrsfläche (versiegelt)	0	-30	-61050
E 2.3	535,00	Streuobstbestände in Nutzgarten	30 mittel	Grünfläche (strukturreich)	30	0	0
E 2.4	90,00	Streuobstbestände in Nutzgarten	30 mittel	Spielfläche (durchschnittlich)	20	-10	-900
E 2.5	300,00	Streuobstbestände in Nutzgarten	30 mittel	Grünfläche (durchschnittlich)	20	-10	-3000
E 2.6	435,00	Streuobstbestände in Nutzgarten	30 mittel	Verkehrsfläche (teilversiegelt)	4	-26	-11310
E 3	1.830,00	Streuobstbestand in Nutzgarten	30 mittel	Wohnbaufläche (strukturreich)	30	0	0
E 4	220,00	Verkehrsfläche Schotterweg ohne Deckschicht	10 sehr gering	Verkehrsfläche (versiegelt)	0	-10	-2200
Summe							-78460

Stand:
ergänzt:
geändert:

17.09.2007

Tabelle 2

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Flächengröße m2 gerundet	Bestand		Bedeutungsstufe		Planung		Bedeutungs- stufendifferenz Aufwertung	Flächenäquivalent Wertzuwachs
		Biototyp	C	D		Biototyp	E		
A	B						F	G=F-D	H=B*G
A 4.1	1510	Verkehrsfläche Bahnfläche		10 sehr gering		Wohnbaufläche (struktureich)	30 mittel	20	30200
A 4.2	770	Verkehrsfläche Bahnfläche		10 sehr gering		Feldgehölze, Gebüsch, Bäume	40 hoch	30	23100
Summe									53300

Stand:

ergänzt:

geändert:

17.09.2007

Tabelle 3

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Eingriffsfläche	Flächengröße m2 gerundet	Flächenäquivalent		Ausgleichsmaßnahme		Begründung/Hinweise	
		Wertverlust	zugeordneter Anteil	Flächenäquivalent	Wertzuwachs		
E 2.2	2.035,00	-61050	A 4.1 1.510 m2	30200	Die Versiegelung von Verkehrsflächen wird durch die Bepflanzung bzw. Errichtung von strukturierter Wohnfläche der ehemaligen Bahnstrecke kompensiert.		
E 2.4	90,00	-900	A 4.2 770 m2	23100			
E 2.5	300,00	-3000					
E 2.6	435,00	-11310					
E 4	220,00	-2200					
Summe		-78460		53300			
Bilanz		-25160					Es werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich! Bei Maßnahmen mit einer Bedeutungsstufe 30 (mittel) ergibt sich eine erforderliche Kompensationsfläche von ca. 840 m2.

Stand: 17. 9. 07
 ergänzt:
 geändert:

Anhang 6: Bedarfsplan für die Ausweisung von Wohnbauplätzen für Eigenheime in Langewiesen/Oehrenstock Zeitraum 2007 – 2016

Stadtverwaltung Langewiesen
Bau- und Ordnungsamt

15. November 2006

B E D A R F S P L A N

für die Ausweisung von Wohnbauplätzen für Eigenheime in Langewiesen/Oehrenstock Zeitraum 2007 – 2016

1. Rückblick auf die Entwicklung in den letzten 10 Jahren

Wie überall auf dem Markt war auch in Langewiesen festzustellen, dass sich Angebot und Nachfrage gegenseitig beeinflussen.

Mit der Ausweisung und Erschließung der Wohngebiete „Steete“ und „Am Knieberg“ in den Jahren 1996/97 schuf Langewiesen gute Bedingungen für die Errichtung von Eigenheimen, die dem damaligen Nachfragedruck im wesentlichen entsprachen. Insbesondere die Erweiterung der „Steete“ mit 25 Bauplätzen war innerhalb von zwei Jahren zu 100 % verkauft und bebaut.

Außer diesen kommunalen Baugebieten trugen auch die privat erschlossenen Gebiete bzw. Bauträger-Gebiete „Am Kurhotel“, „Hinter der Steinstraße“ und „Oehrenberg“ zur Bedarfsdeckung bei.

Dieser Bedarf ist u. a. – allerdings ohne tiefergehende Analyse – auf die Entwicklung der Gewerbegebiete „Folgewiesen“ und „Folge II“ sowie die allgemeine wirtschaftliche Stabilität der Stadt Langewiesen zurückzuführen.

Insgesamt wurden in Langewiesen in den letzten 10 Jahren 101 Einfamilienhäuser errichtet.

Im Ortsteil Oehrenstock wurde es trotz intensiver Bemühungen nicht geschafft, ein Baugebiet zu installieren. Der B-Plan „Hängeweg“ scheiterte am Umlegungsverfahren; das Gebiet „Lehde – Rodländer“ wurde wegen Überdimensionierung verworfen. Das Gebiet „Am Berg“, für welches ein genehmigter B-Plan vorliegt, ist mangels Vorerschließung durch den Zweckverband Wasser- und Abwasserverband Ilmenau (WAVI) zz. auf Eis gelegt.

Die sieben Eigenheime, die in den vergangenen 10 Jahren errichtet worden sind, nutzten die verfügbaren Lücken im Dorf. Eine genaue Übersicht über den Eigenheimbau zeigt die beiliegende Anlage.

2. Darstellung der momentanen Situation

Ausgehend von den Untersuchungen über die vergangenen 10 Jahre ergibt sich eine Durchschnittszahl von 10,8 Eigenheimen/Jahr. Diese ist nach unseren Erfahrungen und im Hinblick auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung jedoch als nicht zukunftsrealistisch anzusehen.

Wir gehen im Weiteren deshalb von einem reduzierten Bedarf von 7 – 8 Eigenheimbauplätzen/Jahr für Langewiesen und Oehrenstock aus, der auch unter Verweis

auf das neu erschlossene Gewerbegebiet „Folge III“ und das kurz vor der Erschließung stehende Gewerbegebiet „Ehrenberg Ost“ realistisch erscheint.

Diesem Bedarf stehen in Langwiesen in B-Plan-Gebieten ein von der Gemeinde zu vergebendes freies sowie ca. 10 private Baugrundstücke gegenüber. Hier ist allerdings einschränkend festzustellen, dass die privaten Bauplätze überwiegend als Wertanlage anzusehen sind, da keine Bauvorhaben bekannt bzw. beantragt sind und die Grundstücke auch nicht zum Verkauf stehen.

Baulücken in Langwiesen, die diese Situation entschärfen könnten, gibt es nur wenige, wobei sich diese in Größe und Qualität noch sehr voneinander unterscheiden und ein positives Umfeld, wie in einem Wohngebiet zu finden ist, nicht besitzen.

Noch wesentlich schlechter ist die Situation in Oehrenstock. Hier hat zwar die im Rahmen der Dorferneuerung aufgestellte Entwicklungskonzeption aus städtebaulicher Sicht 13 mögliche Standorte für Eigenheime in Baulücken festgestellt, eine genauere Analyse der konkreten Gegebenheiten an jedem konkreten Standort ergibt jedoch folgendes Bild:

Alle Standorte befinden sich auf privatem Grund; teilweise sind die Eigentumsverhältnisse unklar oder die Nachbarschaftsbeziehungen zerrüttet, der Eigentümer hat kein Interesse an einer Bebauung oder am Verkauf oder der Flächenzuschnitt ist für ein „normales“ Eigenheim ungünstig.

Realistisch bebaubar ist nur ein einziger Standort.

3. Entwicklung von Baugebieten in den nächsten 10 Jahren

Der zu erwartende Bedarf an 70 – 80 Eigenheimen soll durch die Ausweisung von Wohngebieten in Langwiesen und Oehrenstock gedeckt werden, wobei als verbindliche Richtlinie eine zeitliche Reihenfolge einzuhalten ist.

Geplant ist deshalb die Ausweisung und Erschließung von folgenden Gebieten:

Nr.	Ort	Gebiet	Zeitraum	EFH-Plätze
1.	Langwiesen	„Goldener Rand“	2007/2008	10
2.	Oehrenstock	„Vor der Struth“	2007/2008	8
3.	Oehrenstock	„Lehde“	2009/2010	15
4.	Langwiesen	„Am Felsenkellerpark“	2007/2010	10
5	Oehrenstock	„Am Berg“	2013	12

Das Gebiet „Am Berg“ in Oehrenstock, für welches der B-Plan bereits genehmigt ist, wird zurückgestellt, bis der Zweckverband WAVI die Erschließung in der Langwiesener Straße vorgenommen hat. Im Investitionsplan des WAVI, der bis 2014 fixiert ist, wurde dieses Vorhaben allerdings noch nicht aufgenommen, so dass durchaus auch eine noch spätere Erschließung möglich ist.

Unter Beibehaltung der Reihenfolge richtet sich die zeitliche Entwicklung der Wohngebiete am Bedarf aus, wobei eine Verschiebung nach vorn oder hinten durchaus möglich erscheint. Seitens der Stadt Langwiesen wird erwartet, dass die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete einen Nachfrageanstieg zur Folge hat.

Im Moment gibt es in Langwiesen und Oehrenstock 10 konkrete Bauanfragen für Eigenheime, von denen vier auf das Gebiet „Goldener Rand“ fixiert sind.