

Objekt: Projekt-Nr.: 2007 001

Projekt: Bebauungsplan „ In der Struth“ der Stadt Langewiesen

Beilage: Begründung zum Bebauungsplan

Auftraggeber: Dipl.-Ing. (FH) Ralf Kopplin
Bahnhofstraße 10
98704 Langewiesen
Telefon: 03677 / 466481
Telefax: 03677 / 466482

Bearbeiter: Ingenieurbüro Uwe Seeber
Nordstraße 2
98704 Oehrenstock
Telefon: 03677 / 841643
Telefax: 03677 / 841653

Gliederung

- 1. Veranlassung der Planung und strukturelle Einordnung des Standortes**
- 2. Entwicklungsziele der Baubauungsplanung**
- 3. Planerische Randbedingungen**
- 4. Geltungsbereich**
 - 4.1 Kartengrundlagen
- 5. Planinhalte**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Erschließung
 - 5.3.1 Verkehrstechnische Erschließung
 - 5.3.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung
 - 5.3.3 Energetische Versorgung
 - 5.3.4 Gasversorgung
 - 5.4 Altlastenverdachtsflächen
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Restriktionen
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Umweltbericht**
 - 7.1 Einleitung
 - 7.2 Beschreibungen der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
 - 7.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

- 7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung in der Bauleitplanung)
 - 7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
 - 7.5.2 Ausgleich
- 7.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Festsetzungen
 - 7.6.1 Lärmemissionen
 - 7.6.2 Versiegelung der Flächeninanspruchnahme von Boden
 - 7.6.3 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- 7.7 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen der Festsetzung vermieden, vermindert oder – soweit möglich – ausgeglichen werden können
 - 7.7.1 Lärmemissionsschutz
 - 7.7.2 Verminderung der Auswirkung durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme
- 7.8 Alternative Planungsmöglichkeiten
- 7.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- 7.10 Maßnahmen zur Überwachung
- 7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 8. **Grünordnungsplan**

Anlage:

Anlage 1 – Wirtschaftsplan WAVI

Anlage 2 – Abnahmeprotokoll Kläranlage BGÖ

Anlage 3 – Bedarfsplan für Wohnraum der Stadt Langewiesen und Oehrenstock

Anlage 4 – Bauherrenanfragen

Anlage 5 – Kosten der technischen Erschließung

Anlage 6 – Stellungnahme Wasserzweckverband

Anlage 7 – Stellungnahme Umwelt und Geologie

Anlage 8 – Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde zu Grünordnungsplan

1. Veranlassung der Planung und strukturelle Einordnung des Standortes

Die Stadt Langewiesen und der Ortsteil Oehrenstock bemühen sich schon seit 1995, ein Baugebiet im OT Oehrenstock auszuweisen.

Im Eingemeindungsvertrag zwischen den Kommunen ist das Ziel die Schaffung von Bauflächen in Oehrenstock. Dies sollte erst durch das Allgemeine Wohngebiet „Am Berg“ erreicht werden, musste aber zurück gestellt werden, da der Wasserzweckverband in seinem Wirtschaftsplan bis zum Jahre 2014 keine Veranlassung zu einer Erschließung sieht (siehe Anlage 1). Das WA „In der Struth“ birgt hier die Vorteile, dass die Bungalowgemeinschaft aufgefordert wurde bis spätestens 2010 ihre Kläranlage zu schließen, da mittelbare Gefahr für die Umwelt besteht, und über die Grundstücke des zukünftigen Baugebietes „In der Struth“ und den Kernbereich Oehrenstock in die Kläranlage Ilmenau ihre Fäkalien zu entsorgen hat (siehe Anlage 2). Die Abstimmung zwischen Wasserzweckverband, Untere Wasserbehörde und Bungalowgemeinschaft ist erfolgt und in einem Projekt dokumentiert. Da die Planung der neuzuschaffenen Leitungen über private Grundstücke führt und der Wasserzweckverband sowie die Stadt Langewiesen einer Leitungsübernahme nur auf öffentlichen Grund zustimmt, wurde dies in der Planung zum Allgemeinen Wohngebiet „In der Struth“ berücksichtigt und der zukünftigen Straße zugeordnet.

Der Bebauungsplan „In der Struth“ verfolgt weiterhin das Ziel, den Eigenbedarf des Ortsteils Oehrenstock an Wohnraum zu decken und einer Vergreisung entgegen zu wirken. In einem durch die Stadt erstellten Bedarfsplan für Wohnraum in Langewiesen und Oehrenstock wird dies dokumentiert (siehe Anlage 3). Desweiteren soll die Zergliederung des Ortes zwischen Bungalowsiedlung „Struth“ und dem Innenbereich Oehrenstocks geschlossen werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche von 1,12 ha wird in 8 – 10 Baufelder mit einer Größe 650 m² - 1100 m² gegliedert.

Das Baugebiet liegt am Süd-West-Hang zu Fuße des Kienbergs und wird durch die Neustädter Straße erschlossen.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Durchführung der Bauleitplanung erforderlich. Daher hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 03.04.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Struth“ gefasst.

Der Ortsteil Oehrenstock ist für die Jahre 2006 - 2010 als Förderschwerpunkt der Dorferneuerung anerkannt. Der Bebauungsplan enthält keine Überschneidungen mit der Dorferneuerungsplanung.

2. Entwicklungsziele der Bebauungsplanung

Die Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erweiterung der bestehenden, baurechtlich genehmigten Bebauungsfläche zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Oehrenstock
- Entgegenwirken der Vergreisung der Bevölkerung des Ortes durch Schaffung neuer Bauplätze für den Eigenbedarf
- Anbindung der Bungalowsiedlung „Struth“ an den Ortskern
- Realisierung der schon in Planung befindlichen Neutrassierung der Abwässer aus der o.g. Bungalowsiedlung um eine weitere Beeinträchtigung der Umwelt zu verhindern
- infrastrukturelle Anbindung durch Neubau der Neustädter Straße im Bereich des Plangebietes
- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend zu regeln
- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten
- zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen
- eine Neubebauung schaffen, die sich in Form und Maßstab an die gewachsenen Strukturen angliedert und modernen Standards entspricht
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und, Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen

Die Bebauung soll insgesamt die Voraussetzung zu einer Aufwertung des Wohnstandortes Oehrenstock und der Region schaffen.

3. Planerische Randbedingungen

Die Planerischen Randbedingungen zur Entwicklung der Stadt Langewiesen und des Ortsteiles Oehrenstock basieren auf folgenden Analysen:

Dies betrifft im Besonderen den von der Stadt Langewiesen erarbeiteten Bedarfsplan (siehe Anlage 3) aus dem Jahre 2006 sowie Anfragen von Bürgern aus Langewiesen und Oehrenstock

sich vor Ort nieder zulassen (siehe Anlage 4). Derzeitig ergibt sich ein Bedarf von 5 Baufeldern und weiteren 4 Anfragen.

Dem erhöhten Gewicht der Belange von Natur und Landschaft wird durch den Erhalt von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern sowie durch weitere grünordnerische Maßnahmen Rechnung getragen.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplan „In der Struth“ wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Osten durch das Flurstück 477 der Flur 7 und die Neustädterstraße, welche als Hauptschließungsstraße fungiert,
- im Norden durch die Grenze zum Flurstück 532 der Flur 7,
- im Westen durch die Flurstücke 522, 523, 524, 525, 526, 528/2 und 480 der Flur 7,
- im Süden durch das Gebiet der Bungalowsiedlung Struth Flur 15, Flurstücke 1003/1, 971/1, 971/2, 973/1.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke vollständig:

531, 530, 529, 528/1, 478/2, 478/1, 479, 539 teilweise, 528/2 teilweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf ein Areal von rund 1,12 ha.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab von 1:500.

4.1. Kartengrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Flurkarte (Flur 7 der Gemarkung Langewiesen/Oehrenstock) und der Ingenieurvermessung erstellt.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der angestrebten Gebietscharakteristik und den vorher beschriebenen Planzielen nach den Regelungen des BauGB und der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- die für Bebauung vorgesehene Flächen werden nach § 4 BauNVO geregelt

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,

Unzulässig sind:

- Tankstellen

Aufgrund der Art der zulässigen Nutzung reichen die Umwelt- und sonstigen Auswirkungen nicht wesentlich über den Standort selbst hinaus.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl für die Baugrundstück ist mit 0,3 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl enthält die Grundfläche aller nutzbaren Räume und wurde mit 0,5 festgesetzt.

Zulässig ist eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen.

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Die maximale Gebäudehöhe (gemessen vom vorhandenen Gelände) wird wie folgt definiert:

- Gebäude mit Dächern $< 30^\circ$ max. Traufhöhe 7,00 m
- Gebäude mit Dächern $\geq 30^\circ$ max. Traufhöhe 6,00 m

Die planrechtlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf max. 1,00 m über dem künftigen vor dem Grundstück liegenden Straßenniveau liegen.

Die Dachform wird nicht festgesetzt. Die Dächer sollen eine Neigung von mindestens 12° haben.

Die Dächer der Nebengebäude (Garagen) sind an die Dachform des Hauptdaches anzugleichen.

Solaranlagen sind auf Hauptgebäuden und Nebengebäuden zulässig.

Es wird eine offene Bauweise gem. §22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist dabei eine Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen.

Eine abgeschlossene Wohnung besteht aus einer Anzahl von Räumen innerhalb eines festen Gebäudes, die Wohnzwecken dienen und die selbständige Lebensführung ermöglichen, bei der alle Wohnräume zusammenhängend hinter der Wohnungseingangstür liegen und eine in sich geschlossene Einheit zur Lebensführung bilden. Lediglich Nebenräume dürfen außerhalb der Wohnung liegen.

Nebengebäude (Garagen) können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. (§ 22 (4) BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BAUNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausnahmen bilden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

Je Wohnung sind zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen im Kellergeschoss sind unzulässig. Die Flächen zur Anordnung der Garagen werden durch die Baugrenze und durch die seitlichen Grundstücksgrenzen bestimmt.

Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Rasenfläche mit Stauden- und Buschgruppen anzulegen. Für die Anpflanzung sind heimische standortgerecht Gehölze zu verwenden.

Fenster- und türlose Fassadenflächen über 100 m² oder Flächen, die auf einer Länge von 8,0 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu bepflanzen.
Nebengebäude / Nebenanlagen sind in Material, Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Die Einfriedung darf zur Straße nicht höher als 1,20 m und zu den Nachbargrundstücken nicht höher als 2,00 m sein.

Zusammenfassung:

Alle Festsetzungen gründen sich auf ortsübliche Gegebenheiten und Erfahrungswerte. Hier sind vor allem stark wechselnde klimatische Bedingungen im Jahresverlauf und die Topographie zu beachten. (Zum Beispiel: Keine Garagen im Untergeschoss, da im Winterverlauf diese durch Schneewehen nicht benutzbar sind.)

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Äußere Erschließung

Das Bebauungsgebiet zeichnet sich als attraktiver Standort für eine Ansiedlung von wohnraumsuchenden Familien aus Langewiesen und Oehrenstock aus.

Ausgehend von den Anforderungen der Schaffung von Wohnraum an die Stadt Langewiesen und deren Bedarf jährlich ca. 10 Bauplätze zu schaffen, bietet der Standort optimale Erschließungsvoraussetzungen. Das Baugebiet wird künftig durch die Ortsverbindungsstraßen von Langewiesen und Ilmenau nach Oehrenstock und über die Neustädter Straße erschlossen.

Innere Erschließung

Durch die Topographie, den Gebietszuschnitt und die Anbindungspunkte ergibt sich die innere Erschließung.

Die Verkehrsflächen sind mit einer Breite von 6,45 m vorgesehen. Bei einer festen Fahrbahnbreite von 4,75 m ist der Begegnungsfall LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit und Nutzung des Mehrzweckstreifens gewährleistet. Außerdem ist ein einseitiger Gehweg/Mehrzweckstreifen vorgesehen. Desweiteren wurden zusätzliche Parkmöglichkeiten für die Bungalowgemeinschaft geschaffen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Wohngebietes ist über die Haltestelle des ÖPNV in der Ortsmitte von Oehrenstock realisiert.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll im gesamten Plangebiet grundsätzlich auf den Grundstücken untergebracht werden. Lediglich für Besucher sind einige ergänzende Stellplätze im öffentlichen Straßenraum parallel zur Erschließungsstraße vorgesehen.

5.3.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschlusspunkt in der Neustädter Straße vor dem Wohnhaus Nummer 13 (siehe Anlage 5).

Abwasserentsorgung

Die Erschließung des Bebauungsgebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Der Anbindepunkt an die öffentliche Entwässerungseinrichtung befindet sich in der Neustädter Straße (Schacht M8.05.) Der Trassenverlauf, die Dimensionierung und die Kostenübernahme werden mit der Bungalowsiedlungsgemeinschaft abgestimmt (siehe Anlage 6). Die Abwasserbehandlung erfolgt bei Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der Kläranlage Ilmenau.

Regenwasserbewirtschaftung

Niederschlags- und Drainagewasser von den Grundstücken beziehungsweise den Straßen können nicht in die öffentliche Einrichtung in der Neustädter Straße eingeleitet werden. Diese Wässer sind am Ort des Geschehens schadlos zu beseitigen (versickern), bzw. über einen herzustellenden Regenwassersammler einem Gewässer zu zuführen. Hierzu ist die Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Aufgrund der Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (siehe Anlage 7) ist ein Versickern des Regenwassers vor Ort möglich. Das Oberflächenwasser (Quellwasser) wird durch eine Vorflut und ein Rückhaltebecken im westlichen Bereich des Baugebietes gesammelt und den örtlichen Gewässern zugeführt (siehe Absprache mit Unterer Wasserbehörde und BGÖ).

5.3.3 Energetische Versorgung

Das Wohngebiet wird über die 20 KV Leitung westlich des Plangebietes versorgt (siehe Stellungnahme E-on Thüringer Energie).

5.3.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann bei Bedarf über die Neustädter Straße erfolgen.

5.4 Altlastenverdachtsflächen

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landratsamtes Ilm-Kreis befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

5.5 Immissionsschutz

Durch das Bebauungsgebiet sowie den dadurch induzierten Verkehr werden Lärmemissionen entstehen. Es ist nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete der BImSchV zu rechnen.

5.6 Restriktionen

Sicherheitsabstand zu Waldflächen

Zu den dominanten Waldbeständen am Kienberg wird ein Sicherheitsabstand von mindestens 200 m zwischen Baugrenze und Waldgrenze eingehalten.

Subrosion

Im Plangebiet kann eine Subrosionsgefährdung ausgeschlossen werden. Im Untergrund steht porphyrhaltiges Felsgestein an. Über der Felslinie liegt Bergsandlehm mit einer feinen Braunerderschicht.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	1,12 ha	=	100,00 %
-------------------------------	---------	---	----------

Davon

a) Verkehrsflächen	2038.34 m ²	=	18,20 %
b) Bauflächen	7907,25 m ²	=	70,60 %
c) Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Private Grünflächen)	1254,41 m ²	=	11,20 %

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Die Stadt Langewiesen und der Ortsteil Oehrenstock bemühen sich schon seit 1995 ein Baugebiet im OT Oehrenstock auszuweisen.

Der Bebauungsplan „In der Struth“ verfolgt das Ziel, den Eigenbedarf des Ortsteils Oehrenstock an Wohnraum zu decken und einer Vergreisung entgegen zu wirken. Desweiteren soll die Zergliederung des Ortes zwischen Bungalowsiedlung „Struth“ und dem Innenbereich Oehrenstocks geschlossen werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche von 1,12 ha wird in 8 – 10 Baufelder mit einer Größe 650 m² - 1100 m² gegliedert.

Das Baugebiet liegt am Süd-West-Hang zu Fuße des Kienbergs und wird durch die Neustädter Straße erschlossen.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Durchführung der Bauleitplanung erforderlich. Daher hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 03.04.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Struth“ gefasst.

7.2 Beschreibungen der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

- Siehe Kapitel 4 - Geltungsbereich, Kapitel 6 – Flächenbilanz, Teil B – Textliche Festsetzungen

7.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Der Hanguntergrund im Plangebiet besteht vorwiegend aus Porphyry und ist mit einer Bergsandlehm – Braunerderschicht bedeckt.

Altlasten

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landratsamtes IIm-Kreis befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

Subrosion

Im Plangebiet kann eine Subrosionsgefährdung ausgeschlossen werden. Im Untergrund steht porphyryhaltiges Felsgestein an. Über der Felslinie liegt Bergsandlehm mit einer feinen Braunerderschicht.

Auswirkung: Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ=0.3), Straßen und Zufahrten werden ca. 35% dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung und des Untergrundes Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche wird bei Nichtdurchführung weiter zu einem geringen Teil landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt.

Der Großteil der Flächen bleibt Brach- und Weideland.

Weideland wird nicht für die Heu- oder Silage-Herstellung genutzt. Ihr Aufwuchs wird von den Tieren selbst abgefressen (weiden, grasen).

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung in der Bauleitplanung)

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Flora und Fauna des Geltungsbereiches besitzen das typische Spektrum einer anthropogen überformten landwirtschaftlichen Fläche. Bedeutende floristische und faunistische Vorkommen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b sowie Baumpflanzungen (siehe Teil B, Textliche Festsetzung, C grünordnerische Maßnahmen) vorgesehen.

Schutzgut Boden und Wasser

Mit der Anlage von Entwässerungsgräben und einem Rückhaltebecken innerhalb des Baugebietes sowie dem Einsatz wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Zufahrten wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

Schutzgut Landschaft

Das Umfeld des Plangebietes wird durch abwechslungsreiches Wald- und Offenland geprägt.

Im Osten befindet sich eine ausgedehnte Wiesenfläche, im Süden und Westen befinden sich in

einiger Entfernung Naherholungsgebiete und daran angrenzend ausgedehnte Waldflächen. Im Norden grenzt es an die Ortsstruktur Oehrenstocks.

In der Gesamtheit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt.

Schutzgut Mensch

Wohnumfeld- und Wohnfunktion

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die bebaute Dorfstruktur und im Süden an die Bungalowsiedlung „In der Struth“.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist derzeit vorwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer geringen Erholungsfunktion. Für die Naherholung eignet sich die angrenzende Waldfläche des Kienberges.

Wasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befindet sich Quellwasser, das je nach Jahreszeit (Schneeschnelze) auftritt oder versiegt.

Grundwasser

Der im Plangebiet auftretende Porphyrit ist ein wichtiger Kluftgrundwasserleiter mit einer mittleren Grundwasserneubildungsrate. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aufgrund der geringmächtigen Deckschichten nicht geschützt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Klima / Luft

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist im Naturraum Ilmenau – Langewiesen – Oehrenstock mit 550 – 600 mm/J. gegenüber dem Thüringer Wald mit 800 mm/J. als gering einzuschätzen (Regenschatten).

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7,6 °C. Im wärmsten Monat Juli liegt der Durchschnitt bei 16,7 °C, im kältesten Monat Januar bei -1,1 °C. In ungestörten Lagen ist die Hauptwindrichtung Westsüdwest. Durch die unmittelbare Lage zum Thüringer Wald und durch unterschiedliche reliefbedingte Ausprägungen variiert die Windrichtung auch sehr häufig.

Die West – bis Südwest – Ausrichtung ist in den Sommer- und Herbstmonaten besonders ausgeprägt. In den Winter- und Frühjahrsmonaten häuften sich hingegen auch die Ost- und Südost- Wetterlagen mit geringen Windgeschwindigkeiten, kälteren Luftmassen und geringerer Bewölkung.

Die Winter sind eher trocken und kalt und die Sommer trocken und heiß. Daran lässt sich der nach Norden hin stärker werdende kontinentale Einfluss ablesen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den Erdarbeiten archäologische Funde (beweglich Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen auftreten, ist dies dem zuständigen Landesamt unverzüglich zu melden.

Sachgüter

Den Geltungsbereich durchqueren mehrere Abwasserleitungen, die von der Bungalowsiedlung „In der Struth“ zur Oehre führen.

Es wird auf das Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. Vom 14.04.2004, Änderung vom 23.11.2005 §16 Meldepflicht archäologischer Fund und Befunde hingewiesen

7.5.2 Ausgleich

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzung der Unteren Naturschutzbehörde des Ilmkreises.

7.6. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Festsetzungen

7.6.1 Lärmemissionen

Durch das Bebauungsgebiet sowie den dadurch induzierten Verkehr werden Lärmemissionen entstehen. Es ist nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete der BImSchV zu rechnen.

7.6.2 Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von Boden

Durch planerische Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete und die Verkehrsflächen können ca. 0,48 ha versiegelt werden.

7.6.3 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild aufgrund der rechtlich möglichen Baukörper sowie deren Höhe beeinträchtigt. Dies resultiert aus den Textlichen Festsetzungen der Geschoss- und Traufhöhe. (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 1)

7.7 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen der Festsetzung vermieden, vermindert oder – soweit möglich – ausgeglichen werden können

7.7.1 Lärmemissionsschutz

Aufgrund der Struktur und der Größe des Allgemeinen Wohngebietes wird davon ausgegangen, dass die Richtwerte der TA Lärm sowie die Grenzwerte BImSchV eingehalten werden.

Aus diesem Grunde gibt es keine Verpflichtung zum Lärmschutz.

7.7.2 Verminderung der Auswirkung durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme

Um die Auswirkung der Versiegelung zu mindern, soll der Oberflächenwasserabfluss von Stellplätzen, Mehrzweckstreifen und Hofbefestigungen vermindert werden. Dies kann durch Befestigung mit großfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite min. 1,5 cm) oder Schotterrasen erreicht werden.

7.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

- treffen auf Grund der abwassertechnischen Erschließung der Bungalow-Siedlung Oehrenstock nicht zu

7.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Katasterplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf eine Schürfgrube vor Ort.

7.10 Maßnahmen zur Überwachung

Auf Grund der Hanglage und der Standortbedingungen können negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung der Niederschläge erfolgt. Deshalb ist die Funktionsfähigkeit der Gräben und Rückhaltebecken alle fünf Jahre sowie nach Starkregen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Eine Reihe der vorgenannten Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich nicht vermeiden. Hier ist exemplarisch die Versiegelung von Boden zu nennen.

Innerhalb des Geltungsbereiches können durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen Teile der Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

Das Ausgleichskonzept zur Bewältigung der Kompensationspflicht wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde – Landratsamt Ilm-Kreis – und der Stadt Langewiesen abgestimmt.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen werden im Rahmen des Verkaufs von Bauland kompensiert. Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkung durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauzeit, lassen sich nicht vermeiden. Die Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet. Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungsziels hätten vermieden oder vermindert werden können.

Die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes in dem hier vorliegenden Untersuchungsraum ist landschafts- und umweltplanerisch sinnvoll.

Die Überplanung des Untersuchungsraumes bedingt keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung einer natürlich ökologisch wertvollen Situation.

Durch eine intensive Durchgrünung, dem Bau von Entwässerungsgräben sowie von einem Rückhaltebecken werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Das Monitoring sieht eine Überprüfung dieser vor. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittel
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittel
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Tiere/Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Mensch (Lärmimission)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

8. Grünordnungsplan

Für das zu betrachtende Bebauungsplangebiet wurden grünordnerische Festlegungen in den textlichen Festsetzungen unter Punkt C ausgewiesen sowie auf dem Bebauungsplan verankert. Ein ausführlicher Grünordnungsplan ist laut Anschreiben des Landratsamtes IImkreis Abteilung Untere Naturschutzbehörde somit nicht erforderlich (siehe Anlage 8).

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Uwe Seeber

Nordstraße 2

98704 Oehrenstock

Telefon: 03677 / 841643

Telefax: 03677 / 841653

Oehrenstock, den 23.07.2008

Ingenieurbüro Uwe Seeber