
Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ilmenau „Leiterbachsiedlung“

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Stand: 12.04.2007

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Planerfordernis	2
2	Auswertung der Träger- und Bürgerbeteiligung – Offenlage 1. Entwurf	2
3	Auswertung der Träger- und Bürgerbeteiligung – Offenlage 2. Entwurf	2
4	Verfahrensablauf, Rechtsgrundlagen	3
5	Räumlicher Geltungsbereich	3
6	Übergeordnete Planungen	4
7	Lage des Plangebietes, Charakteristik des Bestandes	4
8	Ziele der Planung	5
9	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
11	Erschließung des Plangebietes	6
12	Umweltbericht	7

1. Planerfordernis

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Wochenend-Feriensiedlung mit gegenwärtig 42 Gebäuden auf städtischem und privatem Grund und Boden.

Da Wochenendhäuser nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören, ist eine planungsrechtliche Beurteilung von baulichen Maßnahmen an diesen Anlagen nach § 35 (1) BauGB nicht gegeben. Um dennoch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bei der Beantragung privater Baumaßnahmen an den Gebäuden beurteilen zu können besteht das Erfordernis, Voraussetzungen für eine Rechtsgrundlage gemäß § 10 BauNVO zu schaffen.

Aufgrund der bisherigen unkontrollierten und zum großen Teil nicht genehmigten Erweiterung des Gebäudebestandes, wurde eine unzulässige Nutzung der Wochenendhäuser zu Wohnzwecken begünstigt. Mit der Festsetzung der Nutzungsart sowie der Beschränkung auf ein maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung, das sich an Vorgaben aus der aktuellen Rechtsprechung orientiert, sollen rechtliche Möglichkeiten für eine Konfliktbewältigung erzielt werden. Diese Festsetzungen werden im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 (3) BauGB vorgenommen. Auf dieser Grundlage ist nachfolgend eine planungsrechtliche Beurteilung von baulichen Vorhaben nach § 35 (2) BauGB gegeben.

2. Auswertung der Träger- und Bürgerbeteiligung – Offenlage 1. Entwurf

Da im vorangegangenen Verfahren festgestellt wurde, dass kein städtebauliches Erfordernis für eine Umnutzung des vorhandenen Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet vorliegt, wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung die Wochenendhausnutzung mittels Festsetzung gesichert.

Der Geltungsbereich für textliche und planerische Festsetzungen wurde dementsprechend auf das bestehende Wochenendhausgebiet beschränkt, da somit eine verkehrliche Planung zur Anbindung der Plangebietsstraßen an das städtische Verkehrsnetz nicht erforderlich ist.

In Auswertung der zahlreich vorgebrachten Anregungen der betroffenen Bürger wurde der Hauptkonflikt in diesem Gebiet, die Nichteinhaltung der rechtlich zulässigen Nutzungsart durch einen Teil der Bewohner der Leiterbachsiedlung, eindeutig sichtbar. Diese führt nachfolgend zu negativen Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur des Gebietes, die ausgerichtet auf ein Wochenendhausgebiet errichtet wurde. Die Ordnung in diesem Gebiet muss gemäß der gültigen Rechtslage sowie den Festsetzungen zum Bebauungsplan wieder hergestellt werden. Eine Legalisierung ungenehmigter Nutzungen und Baumaßnahmen kann keine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Im Ergebnis wird inhaltlich am Planziel ‚Beibehaltung der Wochenendhausnutzung‘ festgehalten. Eine erneute Offenlage ist aber aufgrund der Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau des BauGB vom 23. September 2004 notwendig. Demzufolge ist ein Umweltbericht über die Auswirkungen der Planung in die Begründung zum Bauleitplan aufzunehmen.

3. Auswertung der Träger- und Bürgerbeteiligung – Offenlage 2. Entwurf

Aufgrund der inhaltlich ungeänderten Entwurfsunterlagen wurde gemäß § 4a (3) BauGB bei der erneuten Bekanntmachung der Offenlage bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

In Auswertung der nur vereinzelt abgegebenen Stellungnahmen wird resümiert, dass seitens der Träger öffentlicher Belange keine Widersprüche zur Planung vorliegen. Die Konflikte, die durch die bereits vorhandene, unrechtmäßige Wohnnutzung vorliegen, sind nicht im Verfahren lösbar.

Nach der Schaffung der Rechtsgrundlage durch die genehmigte Satzung ist jeder Einzelfall zu prüfen und das dann gegebene Baurecht entsprechend durchzusetzen.

4. Verfahrensablauf, Rechtsgrundlagen

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 27.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Leiterbachsiedlung“ beschlossen.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung lag der Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Zeit vom 11.07.2005 bis zum 25.07.2005 öffentlich aus, die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf zum Bebauungsplan konnte im Zeitraum vom 07.11.2005 – 09.12.2005 öffentlich eingesehen werden. Mit Schreiben vom 04.11.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Offenlage informiert.

Die Auswertung der zum Vorentwurf und 1. Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen wurde durchgeführt und mit Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2006 abgeschlossen.

Da das Planverfahren zwar nach dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet, aber nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, fand gemäß § 244 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung keine Anwendung mehr und es bestand gemäß § 2a BauGB die Notwendigkeit, der Begründung des Bauleitplanentwurfes einen Umweltbericht beizufügen und ihn erneut öffentlich auszulegen. Im Zeitraum vom 19.02.2007 bis zum 20.03.2007 konnten die Unterlagen zum 2. Entwurf öffentlich eingesehen werden, die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2007 über die erneute Offenlage informiert.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. Teil I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
3. Thüringer Bauordnung (Thür BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.90 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003

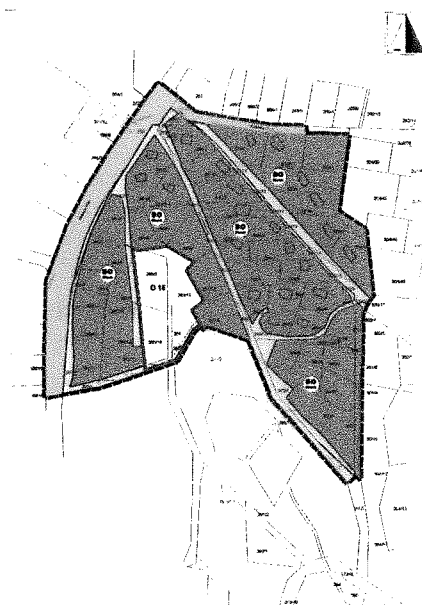
5. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 befindet sich im Ortsteil Oberpörlitz, südlich des gewachsenen Ortskerns.

Zur Entwurfsbearbeitung befinden sich folgende Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung Oberpörlitz, Flur 4 : 282 (Teilstück Straße); 283/1-283/9; 283/13; 283/14; 284; 285/4 -285/16; 286/1-286/3; 290/3 (Teilstück); 292/3; 295/1-295/5; 295/7; 296/1; 296/2; 297/2; 297/3; 297/6; 298/3; 298/4; 298/7-298/9; 299/1-299/8; 299/10; 300/1-300/4; 300/6-300/9; 301/1-301/6; 302/4; 304 /57 (Teilstück); 304/36; 320/2-320/7; 320/9- 320/17; 320/19 (Teilstück Straße)

Das Plangebiet wurde bereits in der 1. Entwurfsfassung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2003 und dem Vorentwurf vom März 2005 reduziert. Gegenstand der Planung ist nur noch die direkte Leiterbachsiedlung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3 ha.



Übersicht : Räumlicher Geltungsbereich zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Leiterbachsiedlung“

6. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Vorbereitende Bauleitplanung

Im 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Ilmenau mit Stand vom Dezember 2003 ist der Nutzungsbereich SO Woch des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhausgebiet‘ ausgewiesen.

Die Planung erfolgt demzufolge in Übereinstimmung mit den aktuellen Zielen der Flächennutzungsplanung.

7. Lage des Plangebietes, Charakteristik des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Oberpörlitz, der seit 1994 zum Stadtgebiet Ilmenau gehört. Östlich grenzt ein Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern sowie das Plattenbau-Wohngebiet „Pörlitzer Höhe“ an. Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wiesenflächen sowie Grünbrachen, die nach § 18 ThürNatG besonders geschützte Biotop aufweisen, und westlich schließen sich Alt- und Neubauten des Dorfgebietes Oberpörlitz an.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Südhang mit einem herrlichen Blick auf die Ausläufer des Thüringer Waldes und Ende der 70er Jahre noch umgeben von Wiesen und Feldern, bot der Standort beste Voraussetzungen für die Schaffung eines Naherholungsgebietes. Diese Siedlung „Am Leiterbach“ entstand ab 1972. Neben privaten Bauherren bauten insbesondere verschiedene Betriebe Erholungsobjekte.

Nach dem Umbruch der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen wurden nach 1990 die Betriebsbungalows in kürzester Zeit an private Eigentümer verkauft. Mit den gleichzeitig veränderten Nutzungs-

ansprüchen und den gestiegenen Realisierungsmöglichkeiten wurden insbesondere an diesen Ferienobjekten verschiedene Um- und Anbauten vorgenommen. Gegenwärtig werden einige Anlagen auch bereits für längere Aufenthalte genutzt, da die vergrößerten Grundflächen entsprechende Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes und der vorhandenen Ausbauqualität des Wegenetzes ist eine Anfahrbarkeit der einzelnen Wochenendhausgrundstücke nicht immer gegeben.

8. Ziel der Planung

Da gegenwärtig weder für den vorhandenen, durch Um- und Anbauten veränderten, Gebäudebestand noch für eine Prüfung und Genehmigung eventueller Umbauten und Sanierungen der Wochenendhäuser eine Rechtsgrundlage vorliegt, sind im Rahmen der einfachen Bebauungsplanung konkrete planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen sowie örtliche Bauvorschriften zur (Um-) Gestaltung bzw. eventuellen Neubau der baulichen Anlagen vorzugeben. Ziel ist, die Eigenart des Gebietes zu wahren und die städtebauliche Entwicklung bewusst zu beeinflussen.

Da die vorliegende Bebauungsplanung nur Art und Maß der im Bestand vorhandenen Wochenendhäuser regelt und eine Erweiterung der baulichen Anlagen nur bis zu einem beschränkten Maß vorsieht, ist eine Regelung und Festsetzung von technischen Erschließungsanlagen sowie der straßenseitigen Anbindung des Plangebietes an das städtische Verkehrsnetz nicht erforderlich.

9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Aufgrund fehlender Unterlagen zu dem gegenwärtig vorhandenen Gebäudebestand kann eine konkrete Ist-Analyse zum baulichen Maß nicht vorgenommen werden. Die in der Satzung getroffene Festsetzung des zulässig überbaubaren Grundflächenmaßes, differenziert für die Haupt- und Nebennutzung der baulichen Anlage sowie der Stellplatzfläche, erfolgt je Grundstück unabhängig von der Grundstücksgroße. Die festgesetzten zulässigen Flächengrößen entsprechen der nach Ortsbesichtigung und Inaugenscheinnahme durchschnittlich vorhandenen Gebäudegröße eines Wochenendhauses sowie dem notwendigen Flächenbedarf für den Stellplatz und die untergeordnete Nutzung der Nebenanlage.

Die Möglichkeit einer ausnahmsweise zulässigen Erweiterung der unüberdachten Terrassennutzung wurde insbesondere für die Anlagen festgesetzt, die aufgrund der Hanglage die Flächen für die Wochenendhausnutzung sowie für den Stellplatz auf 2 Ebenen aufweisen und somit die maximal zulässige Überbauung von 85 m² Grundstücksfläche nicht ausnutzen.

Aufgrund der geringen Zufahrtsbreiten ist ein Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum nicht möglich. Für den Fall, dass die zulässigen 70 m² für die Haupt- und Nebennutzung des Wochenendhauses nicht ausgeschöpft werden besteht ausnahmsweise die Möglichkeit, die Stellplatzfläche auf maximal 25 m² zu erhöhen.

Die Zulässigkeit einer weiteren Nebenanlage bis zu einer Größe von maximal 15 m³ dient insbesondere den Eigentümern großer Wochenendhausgrundstücke als Möglichkeit, Gartengeräte bzw. – mobiliar separat unterzubringen oder ein Gewächshaus bzw. Kleintierstall aufzustellen.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe und Bauweise orientieren sich an dem Gebäudebestand und der Gebietstypik.

Der Abstand der Garagen- und Carportanlagen von 2,00 m zur Verkehrsfläche wurde zur Sicherung der städtebaulichen und verkehrlichen Ordnung festgesetzt. So wird eine architektonisch ungewollte, direkte Lage dieser Anlagen an den Erschließungsstraßen verhindert und das Rangieren außerhalb des Grundstücks verhindert. Außerdem wurde aufgrund der zum Teil geringen Breite der Erschließungswege und der Grundstückszuschnitte eine Ausnahme für die Zufahrtsbreite formuliert.

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

Aufgrund der weiteren Bearbeitung dieser Planung als einfache Bebauungsplanung im Bestand ist die Festsetzung einer Baugrenze nicht erforderlich.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen dem Vermeiden einer auffälligen bzw. störenden Blendwirkung der Fassaden und somit der Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum. Mit der Festsetzung der Dachform und der Beschränkung auf drei zulässige Materialien in zwei Farbreihen wird die Einbindung des Wochenendhausgebietes in die Hanglage und die Gewährleistung eines harmonischen Landschaftsbildes erzielt.

Die textlich festgesetzten Zulässigkeiten zur Einfriedung und der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche dienen der Erhaltung des Erscheinungsbildes einer aufgelockerten Bebauung trotz Wahrung der individuellen Privatsphäre.

11. Erschließung des Plangebietes

Die vorliegende Entwurfsplanung zum einfachen Bebauungsplan „Leiterbachsiedlung“ hat ausschließlich das Ziel, Art und Maß des baulichen Gebäudebestandes zu regeln und die bisher bereits zulässige Nutzung festzuschreiben.

An die vorhandene Erschließung werden damit keine neuen Anforderungen gestellt. Sie bleibt in der bisherigen Form erhalten, denn allgemein gilt der Grundsatz, dass ein Bebauungsplan nur die Probleme lösen muss, die er auslöst. Nachfolgende Aussagen zum Bestand dienen deshalb nur der umfassenden Gesamtbetrachtung des Gebietes.

Verkehr

Die verkehrstechnische Anbindung des Wochenendhausgebietes erfolgt ausschließlich von der Ilmenauer Straße und über den Amselweg. Alle Verkehrsflächen der Leiterbachsiedlung befinden sich auf städtischem Grund und Boden. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um unbefestigte Zufahrtwege mit teilweise geringer Breite. Ein aufwändiger Straßenausbau ist bei Festschreibung der bisherigen Nutzung weder erforderlich noch aufgrund der angrenzenden Privatgrundstücke möglich.

Die Ausweisung bzw. Darstellung der Verkehrsflächen auf den städtischen Wegeparzellen erfolgt auf Grundlage des Katasters.

Wasser- und Abwasserversorgung

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine Anlagen der öffentlichen Einrichtung. Es ist jedoch ein abnehmereigenes Ver- und Entsorgungsnetz vorhanden, deren Hauptleitungen Eigentum des Leiterbach e.V. sind.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über zwei Anschlüsse des Leiterbach e.V. mit Zählerschacht.

Alle anfallenden Sanitärabwässer werden über ein abnehmereigenes Netz im Mischsystem dem Schmutzwassernetz der Stadt Ilmenau im Bereich ‚Haus am See‘ zugeführt. Die Abwasserableitung erfolgt somit zum öffentlichen Netz mit Anschluss an die Kläranlage Ilmenau.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur Nutzungsbeschränkungen für einen bebauten Bereich im Bestand regelt, werden durch ihn Probleme der Wasser- und Abwasserversorgung weder hervorgerufen noch verursacht. Deshalb ist auf der Ebene der Bebauungsplanung keine weitergehende, diesbezügliche Problemlösung erforderlich.

Strom- und Gasversorgung

Das Wochenendhausgebiet wird über ein kundeneigenes Drehstrom- Niederspannungsnetz versorgt. Die Übergabe von der TEAG erfolgt am Hauptverteilerschrank im nördlichen Planbereich, an der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 296/2. Der Hauptverteiler und die Kabelzuleitungen zu den sieben Unterverteilungen sind Eigentum des Leiterbach e.V.

Im Bebauungsgebiet sind HD-, MD- und ND-Gasleitungen verlegt. Vereinzelt Wochenendhäuser besitzen kundeneigene Anschlüsse an diese Leitungen, eine flächendeckende Versorgung besteht nicht.

12. Umweltbericht

11.1 Einleitung

Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das zu behandelnde Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Oberpörlitz, der seit 1994 zum Stadtgebiet Ilmenau gehört. Östlich grenzt ein Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern sowie das Plattenbau- Wohngebiet „Pörlitzer Höhe“ an. Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wiesenflächen sowie Grünbrachen, die nach § 18 ThürNatG besonders geschützte Biotope aufweisen, und westlich schließen sich Alt- und Neubauten des Dorfgebietes Oberpörlitz an.

Das Plangebiet umfasst ein Wochenend- Feriengebiet aus den 70er Jahren, das nach Bundesbaurecht dem Charakter einer Wochenendsiedlung entspricht. Aufgrund der bisherig unkontrollierten und zum großen Teil nicht genehmigten Erweiterung des Gebäudebestandes, wurde eine unzulässige Nutzung der Wochenendhäuser zu Wohnzwecken begünstigt. Mit der Festsetzung und Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung sollen rechtliche Möglichkeiten für eine Konfliktbewältigung erzielt werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung stellt somit eine Planung im Bestand dar. Mittels den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Anteil der überbauten Grundstücksfläche auf maximal 85 m² beschränkt. Der überwiegende Anteil an Grundstücken weist diesen Überbauungsgrad bereits auf bzw. überschreitet ihn. Somit besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden für Eingriffsmaßnahmen.

FFH- Gebiete oder SPA- Gebiete sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der Umgebung.

Mit dem Bebauungsplan wird für die Untere Bauaufsichtsbehörde die Rechtsgrundlage zur Durchsetzung des baulichen Höchstmaßes geschaffen. Damit wird auch dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes entsprochen, die vorhandene Bebauungsstruktur zu erhalten.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der Trägerbeteiligung sowie auf Aussagen des Landschaftsplanes, der im Auftrag des Umweltamtes des Landratsamtes Ilm – Kreis im Jahr 2001 durch das Büro des Landschaftsarchitekten R. Triller, Erfurt, erarbeitet wurde. Grundsätzlich wird festgestellt, dass keine negativen Umweltauswirkungen bei der Planrealisierung zu erwarten sind, da die vorliegende Bebauungsplanung eine Planung im Bestand darstellt. Da das Wochenendhausgebiet bereits seit fast 30 Jahren besteht, wurde es im baulichen Bestand der Grundlagenkarten berücksichtigt. Im Teilplan „Klima/ Lufthygiene“ ist der Planbereich als ‚Klimatop im besiedelten Bereich‘ gekennzeichnet worden, im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept wurde für diese Fläche ‚der Erhalt der vorhandenen historisch gewachsenen Ortsstruktur‘ als Entwicklungsaufgabe formuliert. Eine besondere klimatische Lage des Planbereiches innerhalb des Stadtgebietes von Ilmenau ist aufgrund der Aussagen der Fachpläne nicht erkennbar.

Schutzgüter	Bestandsbeschreibung	Veränderung / Bewertung bei Planrealisierung
Mensch	Bestehendes So – Gebiet für Wochenendnutzung, zum Teil Wohnnutzung vorhanden; Mit Durchsetzung der festgesetzten Wochenendhausnutzung wird der Verkehrsanteil wieder geringer >> weniger Lärm- und Schadstoffmissionen!	> Keine negativen Auswirkungen auf Schutzgut Mensch!
Flora, Fauna	Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen; Eingriffsregelung nicht erforderlich, da Planung im Bestand	> Keine negativen Auswirkungen auf Schutzgut Flora/ Fauna!
Boden	Es wird kein zusätzlicher Boden in Anspruch genommen; Altlastenflächen liegen nicht vor!	> Keine negativen Auswirkungen auf Schutzgut Boden!
Klima / Luft	Beeinträchtigungen des Luftaustausches oder Überplanung klimatisch wichtiger Nutzungen liegen nicht vor!	> Keine negativen Auswirkungen auf Schutzgut Klima/ Luft!
Wasser	Abwasserableitung im Mischsystem vorhanden; unverschmutztes Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück	> Keine negativen Auswirkungen auf Schutzgut Wasser!
Kultur- & sonstige Sachgüter	Denkmale oder andere Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen ; es sind auch keine Auswirkungen auf sonstige Sachgüter zu erwarten, da Planung im Bestand	> Keine negativen Auswirkungen auf Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter!
Landschaft und Landschaftsbild	Sicherung der Landschaft und des Landschaftsbildes durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen	> Nachhaltig positive Auswirkungen auf Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild!

Alternativplanungen

Die im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan festgesetzte Art der zulässigen baulichen Nutzung steht mit den Aussagen des 3. Entwurfes zum Flächennutzungsplan (FNP), Stand vom Dezember 2003, im Übereinstimmung.

Seit der Entstehung des Wochenendhausbebauungsgebietes wurde die zulässige Nutzung planerisch nicht geändert. Das Gebiet wurde ehemals auf dieser Fläche entwickelt, da sie aufgrund der Topographie nicht landwirtschaftlich genutzt werden konnte und durch ihre exponierte Lage beste Voraussetzungen zur Erholung bot. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Standortalternativen bereits vor Erstellung des damaligen Bebauungsplanes geprüft wurden.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde auch die Umnutzung des Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet untersucht. Diese Nutzungsänderung würde eine erhöhte Überbauung, eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie eine zunehmende Verkehrsbelastung bewirken und somit die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Landschaftsbild stark beeinträchtigen. Im Ergeb-

nis dieser Untersuchung der Umweltauswirkungen wird festgestellt, dass die vorliegende Planung, die die Beibehaltung des Wochenendhausgebietes beinhaltet, für das Plangebiet ein Optimum darstellt.

Festgesetzte Maßnahmen

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

Die Festsetzung der Maßnahme M 1 zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche entspricht dem Planziel, die Gebietstypik des Wochenendhausgebietes zu wahren, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sichern und das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Hausgärten wurde insbesondere für den Fall der Umgestaltung oder des Neubaus aufgenommen, da das Plangebiet im Bestand bereits ausreichend durchgrünt ist. Die Maßnahmenrealisierung wird durch die Wochenendhausbesitzer durchgeführt.

Die Festsetzung der Maßnahmenfläche O 15 erfolgte in Übereinstimmung mit dem Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes Ilmenau. Gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes soll auf dieser Fläche, angrenzend zu Feuchtbiotop-Schutzflächen, die Beibehaltung der gegenwärtigen Grünlandnutzung gesichert werden. Diese erfolgt durch Weidbetrieb, der vertraglich mit der Stadt Ilmenau geregelt ist.

Die gemäß der Offenlandbiotopkartierung der TLU nach § 18 Thür NatG besonders geschützten Biotope 136 + 137 (kleines Standgewässer), 138 (Großseggenried) und 140 (Bergwiese) sowie die als Naturdenkmal ausgewiesenen Traubeneiche und Stieleiche befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches!

Ilmenau, den 12.04.2007