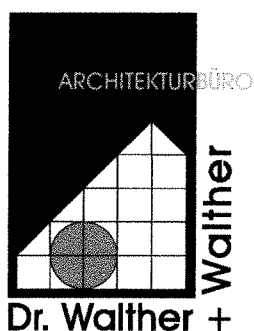


Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 43 „ Meyersgrund “

Satzung

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen
99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586
e-mail dr-walther-walther@t-online.de
homepage www.dr-ww-erfurt.de

Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Verfahrensablauf
3. Geltungsbereich
4. Übergeordnete Planungen
5. Charakteristik des Bestandes
6. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes
7. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung
 - 7.1. Ziele und Prämissen
 - 7.2. Begründung der Festsetzungen
 - 7.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2.2. Flächen für das Parken
 - 7.2.3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.2.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - 7.2.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.2.6. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB
 - 7.2.7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO
8. Hinweise
9. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan
10. Flächenbilanz

1. Planungserfordernis

Der Campingplatz Meyersgrund liegt ca. 1,5 km südlich des Ortsteiles Manebach. Die historisch gewachsene Anlage ist mit ca. 120 Gebäuden bebaut, die als Wochenendhäuser oder als Ferienhäuser, die über den Campingpark Meyersgrund bewirtschaftet werden, sowie als Versorgungseinrichtungen für die Campingparkbewohner genutzt werden und verfügt über eine Wiese für Zelte und Caravans. Bei der Beantragung privater Baumaßnahmen und Teilungsgenehmigungen wurde immer wieder festgestellt, dass für eine Vielzahl der Grundstücke die Erschließung nicht gesichert ist und dass es keine verbindliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben gibt. Der private Betreiber des Campingparks sowie die privaten Eigentümer von Grund und Boden und/oder Wochenendhäusern benötigen darüber hinaus planungsrechtliche Sicherheit für Investitionen. Mit dem Bebauungsplan soll daher künftig für alle Grundstücke eine gesicherte Erschließung gewährleistet und die Inhalte sowie Größenordnungen möglicher Bauvorhaben festgesetzt werden. Dabei ist vorrangige Planungsprämisse die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung auf der Fläche der historisch gewachsenen Anlage des ehemaligen Campingplatzes. Es wird keine Erweiterung der vorhandenen Bebauung in den Landschaftsraum hinein angestrebt.

2. Verfahrensablauf

Mit Beschluss vom 22.03.01 hat der Stadtrat Ilmenau gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ilmenau Nr. 43 für den Bereich des Campingplatzes Meyersgrund beschlossen.

Es wurde ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung durchgeführt. Nach dem Beschluss zur frühzeitigen Bürger- und TöB-Beteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.10.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, deren Hinweise und Anregungen in den Entwurf eingeflossen sind.

Am 14.11.2002 hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau den Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ilmenau „Meyersgrund“ in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2002 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung hat in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128, im Zeitraum vom 09.12.02 bis 20.01.03 öffentlich ausgelegt und konnte von jedermann eingesehen werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2002 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf gebeten. Im Ergebnis ergab sich eine Änderung des Geltungsbereiches, so dass eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wurde.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Manebach, Flur 8:

1293, 1295/1, 1295/2, 1296, 1296/1, 1298/1, 1298/2, 1298/3, 1299/1, 1299/2, 1300/1, 1300/2, 1301, 1302, 1303, 1303/1, 1304/2, 1305, 1305/1, 1307/2, 1308, 1309, 1310, 1310/1, 1311, 1312/1, 1312/2, 1313/1, 1313/2, 1314, 1318 teilweise, 1326/2, 1326/3, 1329, 1330/1, 1330/2, 1330/3, 1330/4, 1330/5, 1330/6, 1330/7, 1330/8

Gemarkung Manebach, Flur 9:

1328/1, 1328/2, 1328/3

Gemarkung Manebach, Flur 18:

1430/1, 1430/2, 1430/3, 1430/4, 1430/5, 1430/7, 1430/8 teilweise, 1431 teilweise

Gemarkung Manebach, Flur 19:

1434/2, 1434/4, 1436 teilweise

Gemarkung Manebach, Flur 20:

1439 teilweise

Gemarkung Kammerberg, Flur 3:

170, 171, 173, 273, 304, 305, 332

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 11,3 ha.

Gegenüber dem Vorentwurf waren im Entwurf vom Oktober 2002 die Flurstücke 1330/1 und 1330/8 der Flur 8, Gemarkung Manebach nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten, da die Beteiligung der Oberen Wasserbehörde als Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren ergab, dass sie sich in einer Trinkwasserschutzzone I und II (Quellfassung für die Quelle Nr. 36, Eigenwasserversorgung Zeltplatz Meyersgrund) befinden. Aus rechtlichen Gründen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, in dessen Geltungsbereich sich eine Trinkwasserschutzzone I oder II befinden, nicht möglich und die genannten Flurstücke wurde aus dem Geltungsbereich genommen. Eine Trinkwassergewinnung ist in diesem Bereich aber nicht mehr nachweisbar. Deshalb wurde die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen beantragt. Die o.g. Schutzzonen wurden durch Verordnung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 18.11.2003 aufgehoben. Damit konnten die Flurstücke 1330/1 und 1330/8, die auch aus städtebaulicher Sicht in engem räumlichen Zusammenhang mit dem baulichen Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sehen sind, wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Am 11.12.2003 fasste der Stadtrat den Beschluss zur Billigung und Offenlage des 2. Entwurfs in der Fassung vom 27.10.2003. Die erneute Offenlage erfolgte vom 12.01.2004 bis zum 26.01.2004.

4. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen nimmt die Stadt Ilmenau die Funktion eines Mittelzentrums ein und wird als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort benannt, der gleichzeitig Stadt mit Bedeutung für den Stadt-, Bildungs- und Kulturtourismus ist. Der Ortsteil Manebach einschließlich Meyersgrund ist als Fremdenverkehrsort benannt. Das Planungsgebiet befindet sich im Fremdenverkehrsgebiet Thüringer Wald / westliches Thüringer Schiefergebirge. Die planungsrechtliche Konsolidierung des vorhandenen Campingplatzes Meyersgrund als touristisches Ziel steht daher im vollen Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilmenau hat öffentlich ausgelegen.

Die Fläche, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen ist, ist als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Punkt 4 BauNVO gewidmet.

Da ein gültiger Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan Ilmenau Nr. 43 um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung der Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dies ist hier der Fall.

5. Charakteristik des Bestandes

Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,5 km südlich des Ortsteiles Manebach. Es grenzt im nördlichen Teil westlich an die B 4, im südlichen an den Flusslauf der Ilm. Zwischen Flusslauf und B 4 befinden sich noch einige Gebäude und bauliche Anlagen, wie u.a. die Gaststätte Meyersgrund, ein Imbiss und Forellenteiche, die nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches sind. Von der B 4 aus ist derzeit vorrangig nur die Wiese des Campingparks wahrnehmbar.

Das Planungsgebiet einschließlich der angesprochenen angrenzenden Gebäude sind umgeben von Wald. Damit liegt das Planungsgebiet inmitten eines Landschaftsschutzgebietes, welches Bestandteil des Schutzgebietes Thüringer Wald und des Erholungswaldes für den Ortsteil Manebach ist.

Der Wald beginnt zum Teil direkt hinter den vorhandenen Gebäuden. Dadurch wurde im Rahmen der TöB-Beteiligung durch das zuständige Forstamt die Errichtung eines Sicherheitsabstandes zwischen Gebäude und Waldrand in einer Breite von 35 Metern gefordert, die auch in Form einer Waldumbaumaßnahme zum gestuften Waldrand realisiert werden könnte. Dem wird durch die Stadt

Waldnähe finden i.d.R. nur Anwendung bei neuen Vorhaben. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan aber um einen Bebauungsplan im Bestand. Es wird durch den Bebauungsplan keine Änderung in Art oder Umfang der bisherigen Nutzung vorgenommen. Es gilt der Grundsatz, dass ein Bebauungsplan nur die Probleme lösen muss, die er auslöst. Da die vorliegende Planung im Wesentlichen nur den Bestand festschreibt und lediglich in gewissem Umfang Modernisierung oder Erweiterung zulässt, wird die Zahl der Personen, die im Falle eines Baumbrochs gefährdet ist, weder vergrößert noch wird die Aufenthaltsdauer der Personen verlängert. Damit muss der Bebauungsplan die Probleme in Waldnähe nicht lösen und besondere Waldumbaumaßnahmen an sich sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Unabhängig davon werden Baugesuche, z.B. erforderlich bei evt. Totalabriss und Wiederaufbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude, nach § 35 BauGB als Einzelfall geprüft, da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Außenbereich erstellt wird.

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Im westlichen und südlichen Teil des Planungsgebietes konzentrieren sich Gebäude, die Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts aus betrieblichem Eigentum in privates Eigentum übergingen. Bei einem Teil dieser Gebäude steht die Zusammenführung von Gebäude- und Grundeigentum noch aus. Diese Bereiche stellen sich im Bestand eindeutig als Wochenendhausgebiete dar. Zwischen den Wochenendhäusern gibt es einige Ferienhäuser, die in Kubatur und Aussehen den Wochenendhäusern gleichen, die aber durch den Campingpark bewirtschaftet werden. Das hat zur Folge, dass hier im Gegensatz zur kontinuierlichen Nutzung der Wochenendhäuser durch den jeweiligen gleichen Personenkreis ein häufiger Wechsel mit mehr oder weniger Gepäck je nach Belegung stattfindet. Da aufgrund der ursprünglichen Idee (Ferienhäuser für Betriebsangehörige) und der Topographie die Gebäude sehr eng nebeneinander gebaut wurden und aus diesem Grund eine Zufahrt eines jeden Gebäudes mit dem PKW nicht möglich ist, sollte die derzeitige Anzahl von als Ferienhäuser genutzten Gebäuden nicht wesentlich erhöht werden, um zukünftige Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Das Wochenendhausgebiet 1 im westlichen Teil des Planungsgebietes wird im Osten zum Campingpark Meyersgrund hin durch die Rödelstraße begrenzt, das Wochenendhausgebiet 2 im südlichen Teil hat keine natürliche Abgrenzung nach Norden, sondern geht in den Campingpark Meyersgrund über, der mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet 1 und 2 festgesetzt ist. Teilbereiche der Flurstücke des Wochenendhausgebietes 2 sind nur über den Campingpark erreichbar.

Der nordöstliche Teil des Planungsgebietes zwischen Rödelstraße und Ilm wird durch den Campingpark Meyersgrund genutzt, wobei sich die baulichen Anlagen, wie Rezeption, Ferienhäuser, Wohnhäuser des Campingparkbetreibers und des Platzwartes sowie Grillhütte als Aufenthaltsraum für die Campingparkbewohner im westlichen Teil nahe der Einfahrt an der Rödelstraße befinden. Die Gebäude für Toiletten und Duschen befinden sich derzeit dezentral an der Ilm. Hier ist ein Baubedarf für ein, ggf. zwei neue Toilettengebäude erkennbar. Des weiteren befindet sich in der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes (Flurstück 1328/1) ein Mehrzweckgebäude u.a. mit Sauna und Aufenthaltsraum für die Campingparkbewohner. Die Wiese direkt angrenzend an die Ilm dient als Aufstellfläche für Zelte und Caravans.

Straßen und Wege

Das Planungsgebiet wird durch die Rödelstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Rödelstraße trennt das Planungsgebiet in das westlich gelegene Wochenendhausgebiet 1 und die östlich gelegenen Campingplatzgebiete 1 und 2, an die wiederum südlich das Wochenendhausgebiet 2 anschließt.

Die interne Erschließung des Wochenendhausgebietes 1 erfolgt über private, z.T. asphaltierte Straßen oder Straßen mit wassergebundener Decke ohne Gehwege in einer Breite von ca. 3,0m bis teilweise über 5,0m mit Mischverkehrsflächencharakter. Die festgesetzten Wendehämmer sind als geschotterte Flächen ohne Randeinfassung vorhanden. Die befahrbaren Mischverkehrsflächen werden im Bebauungsplan mit einer Breite von 3,0 bis 4,0m festgesetzt, so dass hier bei Bedarf auch Feuerwehrautos stehen könnten. Die Bereiche, in denen nur Fußwege festgesetzt sind, sind aus topographischen Gründen nicht mehr befahrbar. Eine Übernahme dieser privaten Verkehrsflächen durch die Stadt Ilmenau wird nicht beabsichtigt.

Die interne Erschließung der Campingplatzgebiete erfolgt über in der Planzeichnung nicht dargestellte, aber bereits vorhandene Wege mit wassergebundener Decke. Es erfolgte keine Festsetzung von privaten Verkehrsflächen, da der Campingplatz sich intern u.a. nach funktionellen

(Aufstellplätze für Zelte oder Caravans in temporär ggf. unterschiedlichen Anteilen) und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten organisiert.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld befinden sich keine unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet.

Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Flurstücke befindet sich im Eigentum des Campingpark-Betreibers. Soweit es sich um Flurstücke handelt, auf denen Wochenendhäuser in anderem privaten Eigentum stehen, besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der Zusammenführung von Gebäude- und Grundeigentum.

Des weiteren gibt es zwei weitere Eigentümer größerer Flurstücke, und zwar die Eigentümergemeinschaft für das Flurstück 1313, Flur 8 der Gemarkung Manebach und die IGB (Interessengemeinschaft der Bungalowbesitzer) für die Flurstücke 1301, 1301/1 und 1329, Flur 8 und 1328/1, Flur 9 der Gemarkung Manebach, sowie weitere Privateigentümer einzelner Flurstücke.

Das Straßengrundstück der Rödelstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Ilmenau.

Umwelt- und Freiraumsituation

Umfangreiche Aussagen zur Umwelt- und Freiraumsituation erfolgen in der Bestandsbewertung Grünordnungsplan. Zusammenfassend sind folgende Hauptaussagen planungsrelevant:

Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden hinsichtlich der Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser berührt. Das Wasser sowohl für die privaten Wochenendhäuser als auch für den Campingpark wird derzeit aus dem Bach entnommen, der von einer westlich des Planungsgebietes gelegenen Quelle gespeist wird.

Klima:

Die Unterhänge und der Talboden des Meyersgrundes sind als Entstehungs- und Transportflächen für Kaltluft in ihrer derzeitigen Flächennutzung und der daran gebundenen Oberflächengestalt schutzwürdig. Sie weisen allgemeine Bedeutung als Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes auf. Derzeit wird der Abfluss der hangabwärtsgerichteten Kaltluftströmungen durch das Fichtenwäldchen in der Kurve der Rödelstraße zwischen Wochenendhausgebiet 1 und Campingplatzgebiet 2 behindert.

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Planungsgebiet befindet sich in einem naturräumlich hochwertigen Bereich. Das Planungsgebiet liegt inmitten eines Landschaftsschutzgebietes, welches Bestandteil des Schutzgebietes Thüringer Wald und des Erholungswaldes für den Ortsteil Manebach ist. Auf der Fläche des Planungsgebietes befinden sich mehrere nach § 18 ThürNatG geschützte Biotope, wie Quellen, Fließgewässer und Teiche einschließlich der Verlandungszonen, Auen- und Hangwälder, Berg- und Feuchtwiesen.

Immissionsschutz:

Der Campingpark nähert sich in Teilen mit seinen Aufstellflächen für Zelte und Caravans (Zeltwiese) der B 4 bis auf ca. 70 bis 80 m. Nach derzeitigen Erkenntnisstand wirkt sich diese Tatsache nicht nachfragemindernd auf die Nutzung der Zeltwiese aus. Trotzdem wurden im Rahmen der TöB-Beteiligung Schallschutzgutachten gefordert. Dem wird durch die Stadt Ilmenau nicht gefolgt. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im Bestand. Es wird durch den Bebauungsplan keine Änderung in Art oder Umfang der bisherigen Nutzung vorgenommen. Es gilt der Grundsatz, dass ein Bebauungsplan nur die Probleme lösen muss, die er auslöst. Da keine lärmschutzrelevanten Probleme durch Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgelöst werden, wird der Forderung nach Erarbeitung eines Lärmschutzgutachtens nicht gefolgt.

Munitionsgefährdung:

Nach derzeitigen Erkenntnisstand ist nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

6. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes

Trinkwasser

Das Wasser sowohl für die privaten Wochenendhäuser als auch für den Campingpark wird derzeit aus dem Bach entnommen, der von einer westlich des Planungsgebietes gelegenen Quelle (Quelle Nr. 35, MTBl.-Nr. 5331) gespeist wird. Die Wasserqualität ist sehr gut, die Wasserhärte gering. Die Kontrolle obliegt seit der Anlage des Campingplatzes dem Gesundheitsamt beim Landratsamt des Ilmkreises. Das Bachwasser wird im Kies gefiltert. Aufgrund zeitweise auftretender mikrobiologischer Verunreinigungen wird es vorsorglich gechlort. Es durchspült die Trinkwasserleitungen und wird danach in einen Hochbehälter 55 m über der Ilm südlich des Planungsgebietes gepumpt, der Überlauf geht über Leitungen in den Teich. Es stehen mit dem Hochbehälter 36 m³ Trinkwasser zur Verfügung. Es gibt keine grundsätzlichen Einwände seitens des Wasser- und Abwasserverbandes Ilmenau (WAVI) gegen die Beibehaltung dieser Versorgung. Damit ist die Versorgung gesichert. ✓

Einige Eigentümer im Planungsgebiet streben einen Direktanschluss an das öffentliche Netz und damit die Unabhängigkeit von der Betreibung des Campingparks an. Anbindepunkt hierfür ist das ca. 1500m entfernte Rabental in Stützerbach. Hier könnte auch der Wasserzählschacht für die Gesamtanlage Meyersgrund stehen. Alle übrigen Leitungen wären in diesem Fall privat. Eine Übernahme der Erschließungsanlagen durch den WAVI auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages wäre denkbar. Voraussetzung hierfür ist die fachgerechte Vorbereitung und Durchführung der Arbeiten sowie das Verlegen ausschließlich in öffentlichen Flächen. Eine Übernahme von Leitungen, die nur durch Leitungsrechte gesichert oder über private Grundstücke verlegt sind, kann generell nicht erfolgen. In jedem Fall wären unabhängig vom Bebauungsplan die Trassenfindung, Planung, Klärung der Grundstücksfragen sowie die Durchführung der Baumaßnahmen durch die Eigentümer, die einen Direktanschluss wünschen, in Abstimmung mit dem WAVI zu veranlassen. Aussagen zum Trinkwasserbedarf und Löschwasser sind Voraussetzungen für eine sinnvolle Dimensionierung.

Abwasserentsorgung

Derzeit befinden sich 2 Klärgruben im Planungsgebiet, die im Zusammenhang mit der Anlage des damaligen Campingplatzes errichtet wurden. Die Abwässer aus dem Wochenendhausgebiet 1 werden über die Klärgrube an der Rödelstraße in die 3-Kammerklärgrube im östlichen Teil des Planungsgebietes neben dem Teich geleitet. Die daraus überlaufenden mechanisch gereinigten Abwässer gelangen über ein Auslaufbauwerk neben dem Sanitärgebäude direkt in die Ilm. Das Abwasser vom Sanitärgebäude und aus dem Wochenendhausgebiet 2 gelangt ebenfalls in die 3-Kammerklärgrube. Die derzeitige Abwasserklärung entspricht nicht dem Stand der Technik.

Ein Anschluss an die zentrale Kläranlage in Ilmenau wäre erst nach Bau eines Sammlers möglich, über den auch der Ortsteil Manebach sowie die Bebauung zwischen Planungsgebiet und B 4 angeschlossen werden müssten. Kurzfristig wird sich hier keine Lösung abzeichnen.

Die einzig sinnvolle und realisierbare Lösung zur Abwasserentsorgung ist der Bau einer vollbiologischen Kläranlage im Planungsgebiet. In der Planzeichnung wurde dafür eine Fläche festgesetzt. X

Regenwasserentsorgung

Das im Planungsgebiet anfallende Regenwasser versickert dort, wo es anfällt. Ein kleiner Teil des Regenwassers in den direkten Uferbereichen läuft auf natürlichem Weg in den Meyersgrundbach oder direkt in die Ilm. Nach derzeitigen Erkenntnisstand stellt das kein Problem für die Nutzung als Wochenendhaus- oder Campingplatzgebiet dar. Ein Bebauungsplan muss nur die Probleme lösen, die er auslöst. Da der Bebauungsplan ein Bebauungsplan im Bestand ist, der genau festsetzt, in welchem Umfang eine zusätzliche geringfügige Versiegelung zulässig ist (10 Gebäude mit insgesamt maximal 600m² Grundfläche, verteilt über den gesamten Geltungsbereich von 11,3ha, eine vollbiologische Kläranlage mit Erdüberdeckung), kann daraus kein Bedarf nach einer Regenentwässerungsanlage für den gesamten Geltungsbereich abgeleitet werden.

Elektroenergieversorgung

Derzeit fungiert der Campingpark als Abnehmer der Elektroenergie von einem öffentlichen Versorger und leitet über das private Netz den Strom an die einzelnen Privateigentümer der Wochenendhäuser weiter. Von mehreren Eigentümern der Wochenendhäuser wurde darauf aufmerksam gemacht, dass es keinen Verlegeplan für das vorhandene Elektonetz gibt. Teilweise sollen die Leitungen ohne

Sicherung nur 10 cm unter der Oberkante Gelände liegen. Es wurde der Wunsch ausgesprochen, die Elektroenergie über einen öffentlichen Versorgungsträger direkt zu beziehen, um nicht von der privaten Durchreichung und Berechnung des Stroms durch den Abnehmer Campingpark abhängig zu sein.

Über den Bereich des Campingplatzgebietes 1 verläuft quer von Südwest nach Nordost eine 20KV – Elektrofreileitung der TEAG, durch die die Aufstellfläche für Zelte oder Caravans eingeschränkt wird. Eine Umverlegung ist nicht geplant. Vom Trafo im Bereich der Zufahrt im Wochenendhausgebiet 1 zum Trafo im Südosten des Campingplatzgebietes 1 verläuft ein 20KV – Erdkabel der TEAG. Parallel zur B 4 verläuft direkt an der Geltungsbereichsgrenze ein Steuerkabel der TEAG. Damit sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Die Leitungsführungen wurden nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Vor eventuellen Schachtarbeiten im Näherungsbereich an die nachrichtlich übernommenen Trassen sind durch den Auftraggeber dieser Schachtarbeiten konkrete Zustimmungen von der TEAG, Gebietsdirektion Süd in Meiningen, einzuholen.

Telekommunikation

Es befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom im Geltungsbereich des Planungsgebietes. Die Trassenführung des Erdkabels wurde nachrichtlich übernommen. Die Trasse verläuft vom Bereich Einfahrt in das Campingplatzgebiet in südöstlicher Richtung. Es sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Vor eventuellen Schachtarbeiten im Näherungsbereich an die nachrichtlich übernommene Trasse sind durch den Auftraggeber dieser Schachtarbeiten konkrete Zustimmungen von der Deutschen Telekom, Technikniederlassung Suhl, einzuholen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Ilmkreises. Direkt an der Rödelstraße zwischen Wochenendhausgebiet 1 und Campingplatzgebiet 2 befindet sich derzeit ein zentraler Platz für Restabfall- und Wertstoffbehälter. Dieser wurde in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

7. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung

7.1. Ziele und Prämissen

Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO.

Dabei wurden nachfolgende Planungsprämissen zugrunde gelegt:

- städtebauliche Neuordnung der Funktionen der Teilgebiete im Bereich des ehemaligen Campingplatzes
- Klärung des Bestandes an zulässigen Gebäuden unter Berücksichtigung sowohl der erforderlichen Funktionsgebäude für die Campingplatzgebiete als auch der naturräumlichen Gegebenheiten
- Absicherung der verkehrlichen Anbindung der vorhandenen oder zukünftigen Privatgrundstücke an eine öffentliche Straße, um so die Möglichkeit der Teilung der Flurstücke in Einzelflurstücke zu geben als Voraussetzung für die Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum und Grundbucheintragung
- Absicherung der Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie
- Absicherung einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserbehandlung

Im Rahmen der Abklärung der Ziele und Prämissen sowie der fortlaufenden Überprüfung der Planungsvorgaben wurden für das Planungsgebiet die Voraussetzungen für das Vorhandensein eines Ortsteiles geprüft.

Prämissen für das Vorhandensein eines Ortsteiles sind:

Voraussetzung für das Vorliegen eines Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 1,2 BauGB:

Es liegt ein Bauungskomplex vor, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Diese Merkmale unterscheiden den Ortsteil von der unerwünschten Splittersiedlung im Außenbereich, die durch eine zusammenhang- und regellose Streubebauung gekennzeichnet ist.

Zusätzliche Voraussetzung für das Vorliegen eines Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 2 BauGB:

Es muss anzunehmen sein, dass die Bebauung aufgrund eines B-Planes so hätte entstanden sein können (faktisches Sondergebiet Wochenendhäuser gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO (vgl. auch Wertung in § 22 Abs. 1 Satz 4 BauGB)). Es muss eine „einheitliche Gebietsstruktur“ vorliegen.

Die Ortsteileigenschaft des Planungsgebietes wurde gemäß den aufgezählten Kriterien überprüft. Es kann zwar festgestellt werden, dass zum einen ein Bauungskomplex vorliegt, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist, und zum anderen diese Bebauung nicht planlos gewachsen ist, sondern auf Grundlage einer Baukonzeption. Es muss aber auch festgestellt werden, dass der Bereich der Zeltwiese im Campingplatzgebiet 1, der einen nicht unerheblichen Teil des Planungsgebietes beansprucht, sowie Teilbereich im Campingplatzgebiet 2, die sehr locker bebaut sind, keine Ortsteileigenschaften aufweisen. Eine nochmalige Untergliederung des Planungsgebietes in Ortsteilbereich und Außenbereich erscheint nicht praktikabel.

Zudem werden mit den Regelungen des Bebauungsplanes vorrangig der Bestand als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet bzw. Campingplatzgebiet in Art und Anzahl der Gebäude festgeschrieben sowie dem Gesamtgebiet untergeordnete ergänzende Basisinfrastruktureinrichtungen, die ebenfalls genau determiniert werden, für zulässig erklärt.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 43 „Meyersgrund“ um einen einfachen Bebauungsplan. Es werden zwar die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt, für eine Beurteilungsfähigkeit von Baugesuchen nach § 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes – fehlt aber die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen. Damit können aus dem Bebauungsplan keine Standorte abgeleitet werden. Das heißt, zukünftige Bauanträge werden nach § 35 –Bauen im Außenbereich – immer als Einzelfall zu entscheiden sein. Mit den o.g. Festsetzungen kann eine eindeutige Entscheidungsbasis zu Grunde gelegt werden.

7.2. Begründung der Festsetzungen

7.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung 1.1. sowie der Festsetzung auf der Planzeichnung:

Nach § 10 Abs. 2 BauNVO sind für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Das Planungsgebiet wird durch Festsetzung auf der Planzeichnung insgesamt als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Dabei unterscheiden sich die Teilbereiche in ihrer Zweckbestimmung und Art der Nutzung: Im westlichen und südlichen Teil sind es Wochenendhausgebiete, im übrigen Teil Campingplatzgebiete. Die Festsetzung von Campingplatzgebiet 1 und Campingplatzgebiet 2 erfolgte aus Gründen des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes: Das Campingplatzgebiet 1 soll dem Aufstellen von Zelten und Caravans vorbehalten bleiben.

Durch die klare Abgrenzung der durch historische Umstände entstandenen unterschiedlichen Zweckbestimmungen bzw. Art der Nutzung auf der Fläche des ehemals einheitlichen Campingplatzes mit integrierten Betriebsferienhäusern wird eine Funktionsentmischung und Konfliktvermeidung angestrebt.

Zur Festsetzung 1.2. und 1.3.:

Die Festsetzung dient der Festschreibung des maximal möglichen in den Wochenendhausgebieten sowie der Beschränkung der Überbauung in diesem sensiblen Landschaftsraum. Eine Verdichtung der Bebauung ist nicht erwünscht. Durch die Erstellung dieses Bebauungsplanes im Außenbereich als einfacher Bebauungsplan macht sich hinsichtlich der Quantifizierbarkeit der dem Planungsziel entsprechenden maximal erlaubten Verdichtungen die präzise Benennung aller möglichen Neu- oder Umbauten erforderlich, um zum einen unmaßstäbliche Gebäude und zum anderen planungsgebietsuntypische Funktionen zu vermeiden.

Zur Festsetzung 1.4.:

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass der Bereich der Wiese dem Aufstellen von Zelten und Caravans vorbehalten bleibt. Eine Verdichtung mit Ferienhäusern soll sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus Gründen des Klima- und Bodenschutzes vermieden werden. Da die jeweils

einzuhaltende Fläche für die Aufstellung von Zelten einschließlich Stellplatz für den PKW in Thüringen nicht durch eine Campingplatzanordnung geregelt ist, wird diese Größe hier mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Als Fläche für den Standplatz für ein Zelt oder Wohnwagen ist die Fläche zum Aufstellen der Campingunterkunft einschließlich des Flächenbedarfs für die Verspannung, den Bewegungsraum und den halben Sicherheitsabstand zur benachbarten Campingunterkunft sowie die Fläche für das Abstellen eines Kraftfahrzeuges zu verstehen. Dabei stellt der Wert von 100 m² einen Durchschnittswert dar.

Daraus ergibt sich die maximal mögliche Belegung des Campingplatzgebietes, woraus sich bauordnungsrechtliche Erfordernisse an die Ausstattung mit Wasch-, WC-Einrichtungen u.a. ergeben können.

Die Festsetzung der im Bestand und im Neubau zulässigen Einrichtungen erfolgt aus Gründen der Bestimmtheit der Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan im Außenbereich.

Zur Festsetzung 1.5.:

Im Bereich des Campingplatzgebietes 2 befinden sich bereits 25 Gebäude, die überwiegend als Ferienhaus, zum Teil auch als Wochenendhaus genutzt werden. Die Nutzung als Wochenendhaus soll in diesem Bereich des Planungsgebietes im Bestand festgeschrieben werden; sowohl die Charakteristik des Gebietes als auch die planerische Zielstellung stellt auf die Zugehörigkeit dieses Gebietes zum Campingplatz ab.

Die Festsetzung der im Bestand und im Neubau zulässigen Einrichtungen erfolgt aus Gründen der Bestimmtheit der Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan im Außenbereich.

Zur Festsetzung 1.6.:

Aus Gründen der Betreibung des Campingparkes sowie von Ordnung und Sicherheit erscheint es wünschenswert, wenn die ständige Anwesenheit von Betreiber und Platzwart gewährleistet ist. Mit der Festsetzung soll die Möglichkeit der Errichtung der jeweiligen Wohnhäuser gewährleistet werden.

7.2.2. Flächen für das Parken

Zur Festsetzung 2.1.:

Aufgrund der Topographie sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) mit einem minimalen Querschnitt festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nicht alle Wochenendhäuser mit dem Auto anfahrbar sind, sollen die Mischverkehrsflächen zwar dem nächstmöglichen Halten und Ausladen dienen, nicht aber dem dauerhaften Parken. Die Festsetzung dient somit dem Freihalten der Mischverkehrsflächen von parkenden Fahrzeugen.

Zur Festsetzung 2.2.:

Diese Festsetzung wurde redaktionell in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs und vor dem Satzungsbeschluss aufgenommen. Sie hat klarstellenden Charakter.

Bis zum 30.04.2004 war diese Festsetzung nicht erforderlich, weil die alte Thüringer Bauordnung (ThürBO) galt. Gemäß der alten ThürBO war für alle Garagen und Carports ein Bauantrag zu stellen. Da unter Art und Maß der baulichen Nutzung aus Gründen der Bestimmtheit der Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan alle möglichen Neubauten explizit festgesetzt wurden, ohne Garagen und Carports zu benennen, war der Neubau einer Garage oder eines Carports mit einem Bauantrag im Planungsgebiet nicht zu beantragen.

Mit der neuen seit dem 01.05.2004 geltenden ThürBO sind Garagen und überdachte Stellplätze außer im Außenbereich genehmigungsfrei (§ 63 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO). Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan im Außenbereich. Danach sind auch nach der neuen Bauordnung hier Garagen und Carports nicht genehmigungsfrei. Um aber Irritationen der Bürger und nachfolgenden Rückbauverfügungen vorzubeugen, wird diese Festsetzung neu aufgenommen.

Es war aus städtebaulichen Gründen nie Ziel der Planung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Neubau von Garagen und Carports zuzulassen. Die Wochenend- und Ferienhäuser stehen bereits jetzt sehr dicht, so dass eine weitere Verdichtung der baulichen Anlagen durch Garagen und Carports sich sehr nachteilig auf die Einbindung des Planungsgebietes in den Landschaftsraum auswirken würde. Des weiteren soll der Raum zwischen den Wochenend- und Ferienhäuser nicht verbaut, sondern als Freiraum für die Erholung genutzt werden.

7.2.3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Festsetzung 3.1.:

Diese Festsetzung quantifiziert die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz des Gründordnungsplanes ermittelt wurden, und formuliert Pflanzdichten und -qualitäten.

Zur Festsetzung 3.2.:

Mit dieser Festsetzung sollen die vorhandenen Böschungen als Zeugnis alter Kulturformen in der Landwirtschaft gesichert werden.

Zur Festsetzung 3.3.:

Durch die versickerungsfähige Ausführung der Stellplatzflächen sowie des Holzlagerplatzes und des Standplatzes für die Wertstoffcontainer wird der Eingriff minimiert. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist bereits angelegt und geschottert. Eine nachträgliche Versiegelung dieser Flächen soll vermieden werden.

Zur Festsetzung 3.4.:

Mit Festsetzung soll sicher gestellt werden, dass die Stellplätze für PKW auf den privaten Grundstücksflächen oder jetzt in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführte Verkehrsflächen nicht versiegelt werden. Diese Festsetzung dient somit der Verhinderung eines Eingriffs.

Zur Festsetzung 3.5.:

Die Festsetzung dient der Renaturierung des Fließgewässers Bachlauf Meyersgrund im oberen und mittleren Abschnitt, bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Entwicklung dieses Bereiches ist aus Gründen der Wiederherstellung eines intakten Landschaftsbildes und funktionierender Biotopverbindungen und damit der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig anzustreben. Ein Bedarf leitet sich nicht aus Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab.

Zur Festsetzung 3.6. und 3.7.:

Diese Festsetzungen dienen dem Aufbau und der Verbindung von Pufferzonen um die hochwertigen Biotope unterer Abschnitt Bachlauf Meyersgrund mit Einmündung in die Ilm und Flußlauf der Ilm. Auch die Entwicklung dieser Bereiche ist aus Gründen der Wiederherstellung eines intakten Landschaftsbildes und funktionierender Biotopverbindungen und damit der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig anzustreben. Ein Bedarf leitet sich nicht aus Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab.

7.2.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Zur Festsetzung 4.1. und 4.2.:

Die Festsetzung dient der Sicherstellung sowohl der verkehrlichen Anbindung als auch der ggf. erforderlichen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für die Flurstücke 1303/1, 1328/1, 1329, 1330/1 bis 1330/8 der Flur 8, Gemarkung Manebach, die anderweitig keinen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche haben. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes macht sich aus den Eigentumsverhältnissen erforderlich. Die genannten Flurstücke haben überwiegend eine andere Art der baulichen Nutzung (Wochenendhausgebiet 2) als die Campingplatzgebiete 1 und 2. Es handelt sich also um private Wochenendhäuser auf privatem Grund, die nur über die Fläche eines anderen Privateigentümers (Campingplatzbetreiber) zu ihren Grundstücken gelangen können. Aufgrund ihrer funktionellen Zuordnung zum Campingplatz wurde das Flurstück 1328/1 dem Campingplatzgebiet 1 zugeordnet. Regelungen zur Nutzung müssen privatrechtlich geklärt werden. Die Sicherstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in einer Breite von 3,0m soll die Befahrbarkeit mit PKW ermöglichen. Der Weg mit wassergebundener Decke über den Campingplatz bzw. als Erdweg über das Flurstück 1439 der Flur 20, Gemarkung Manebach, ist bereits vorhanden.

Zur Festsetzung 4.3. und 4.4.:

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Erreichbarkeit der jeweils genannten Gebäude bei ggf. angedachter Zusammenführung von Gebäude- und Grundeigentum.

Zur Festsetzung 4.5.:

Die Sicherstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in einer Breite von 1,5m soll die Begehrbarkeit und ggf. Befahrbarkeit mit einem Fahrrad ermöglichen. Die Befahrung mit einem PKW ist hier aufgrund der Topographie nicht mehr möglich oder würde unmaßstäbliche straßenbauliche Eingriffe erfordern, die aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht gewünscht sind. Der Fußweg für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 ist bereits vorhanden, der für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 leicht herstellbar.

7.2.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Festsetzung 5.1. und 5.2.:

Die Festsetzungen dienen der Entwicklung einer standortgerechten Begrünung des Talraumes Meyersgrund durch einheimische standortgerechte Gehölze und damit dem Arten- und Biotopschutz. Da zu erwarten ist, dass der natürliche Abgang der vorhandenen Fichten in der Regel zeitversetzt erfolgt, wird somit auch der Ersatz mit standortgerechten Laubbäumen oder Weißtannen sukzessiv erfolgen.

7.2.6. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Zur Festsetzung 6.1.:

Mit dieser Festsetzung werden die Eingriffsausgleichsmaßnahmen benannt.

Zur Festsetzung 6.2.:

Mit dieser Festsetzung werden den einzelnen Eingriffen konkrete Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Zur Festsetzung 6.3.:

Da die vorgeschlagenen Maßnahmen auf den Entwicklungsflächen nicht mehr den Eingriffen im Geltungsbereich aufgrund der Geringfügigkeit der Eingriffe zugeordnet werden können, aus Sicht der Wiederherstellung eines intakten Landschaftsbildes und funktionierender Biotopverbindungen und damit der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aber wünschenswert wären, besteht hier die Möglichkeit, die Maßnahmen dem Ökokonto der Stadt Ilmenau zuzuordnen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen auf den Entwicklungsflächen 2 und 3 wären Maßnahmen im Überschwemmungsbereich der Ilm, die in das Abflussverhalten eingreifen können. Aus wasserrechtlichen Gründen ist hier eine Einzelfallprüfung nach § 81 ThürWG erforderlich.

7.2.7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Sie dienen dazu, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes als Wochenendhausgebiet bzw. Campingplatzgebiet zu sichern. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Spezifik der Planung die Anforderungen an die Gestaltung auf das Notwendige zu beschränken ist. Leitbilder sind dabei ortstypische Materialien und Formen, die gewährleisten, dass die Gebäude sich harmonisch in den Landschaftsraum einfügen.

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden

Zur Festsetzung 1.1. – Dachgestaltung:

Die Festsetzungen beschreiben die zulässige Dachform nach Art und Dachneigung sowie zulässige Dachmaterialien und -farben. Gerade bei aufgrund der Topographie einsehbaren Gebieten spielt die Dachlandschaft in der Erfassung des Ortsbildes eine ganz entscheidende Rolle. Mit der Zulässigkeit nur von Satteldächern und der Beschränkung auf drei Materialien und zwei Farbreihen soll eine einheitliche Gesamtgestaltung und eine ruhige Ausformung erreicht werden, die die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild unterstützen.

Zur Festsetzung 1.2. – Fassadengestaltung:

Die Festsetzung dient dem Vermeiden auffälliger Fernwirkungen der Fassaden und damit der Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Anlagen für alternative Energiegewinnung soll abgesichert werden, dass sie errichtet werden können, dafür aber auch landschaftsbildverträgliche Lösungen gefunden werden müssen.

2. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Zur Festsetzung 2.1.:

Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte Werbungen die Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum verhindert wird.

3. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Festsetzung 3.1.:

Bedingt durch die Topographie und den ehemals anderen Charakter als betriebliche Ferienhäuser ist die Bebauung in den Wochenendhausgebieten so dicht, dass die vorhandenen Wege, die teilweise als Treppenanlagen ausgebildet sind, zum einen sehr schmal sind und zum anderen sehr dicht an Terrassen und Freisitzen vorbeiführen. Die Festsetzung einer Einfriedung nur als Hecke aus Laubgehölzen mit einer maximal möglichen Höhe von 0,6m dient somit der Freihaltung von Sichtbeziehungen.

8. Hinweise

Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Der Umgang mit archäologischen Funden ist durch das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 07.01.92 geregelt.

Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Auch wenn derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, bedeutet das nicht, dass keine Kontaminationen vorhanden sein können. Deshalb soll beim Auffinden auffälliger Bereiche das Staatliche Umweltamt informiert werden. Ebenso ist das Staatliche Umweltamt zu informieren, wenn bei Bauarbeiten Havarien auftreten, die zu Bodenverunreinigungen führen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Aufgrund der Lage im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet sowie der generellen Versickerungspraxis von Regenwasser soll mit dem Hinweis die Sensibilität für die Problematik des notwendigen Schutzes des Grund- und Oberflächenwassers erhöht werden.

Bauen an oder Veränderungen von Gewässern

Im Osten wird das Planungsgebiet von der Ilm begrenzt. Der Meyersgrundbach verläuft von Westen nach Osten quer über das Planungsgebiet und mündet in die Ilm. Insbesondere am Meyersgrundbach befinden sich Gebäude oder Freiflächennutzungen zum Teil im 5m-Bereich, so dass der Hinweis auf die gesetzlichen Erfordernisse im Uferbereich angebracht erscheint.

Abstand zum Waldrand

Wie bereits unter Punkt 5. Charakteristik des Bestandes, Lage des Planungsgebietes ausgesagt, ist das Planungsgebiet größtenteils von Wald umgeben. Der Wald beginnt zum Teil direkt hinter den vorhandenen Gebäuden. Sollte nun im Abstandsbereich zum Wald über einen Bauantrag die Errichtung eines Gebäudes als Ersatz eines vorhandenen Gebäudes oder als Neubau beantragt werden, so ist bei der Beurteilung des Einzelfalls nach § 35 BauGB die Besonderheit des Bauens am Waldrand und die Gefährdung durch ggf. umstürzende Bäume zu berücksichtigen.

Landschaftsschutz

Mit dem Hinweis wird klargestellt, dass der gesamte Geltungsbereich des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Pflanzenliste

Die Nutzung der in der Pflanzenliste empfohlenen Arten dient der Verbesserung des Landschaftsbildes. Durch die standortgerechte Bepflanzung wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbessert.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Nr. 18.2. der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau eines Campingplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bei 50 bis weniger als 200 Stellplätzen und eine UVP bei 200 und mehr Stellplätzen durchzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan im Bestand. Die festgesetzten Campingplatzgebiete werden nicht erweitert. Es gibt nicht einen einzigen Stellplatz mehr durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, lediglich eine mögliche zusätzliche Versiegelung durch Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen (zwei Toilettengebäude, 1 Laden, 1 Unterstell-/Trockenraum) mit insgesamt maximal 240m² Grundfläche. Damit werden die Schwellwerte, die eine allgemeine Vorprüfung oder gar UVP erfordern, nicht überschritten.

Die Wochenendhausgebiete können nach Nr. 18.7. der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, beurteilt werden.

Hier ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für eine Grundfläche von 20000 bis weniger als 100000m², eine UVP für mehr als 100000m² Grundfläche erforderlich. Auch die festgesetzten Wochenendhausgebiete werden im Bebauungsplan in ihrer Flächenausdehnung im Bestand festgeschrieben. Durch textliche Festsetzung sind lediglich zusätzliche Versiegelungen durch maximal 6 Gebäude mit insgesamt maximal 360m² Grundfläche zulässig. Auch damit werden die Schwellwerte nicht erreicht.

Der Bebauungsplan ist somit nicht UVP-pflichtig. Es wurde kein Umweltbericht erstellt.

Grünordnungsplan

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan-Vorentwurf mit Arbeitsstand 05.12.2002 erstellt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Es wurde Übereinstimmung zu den vorgeschlagenen Eingriffsausgleichsmaßnahmen erzielt. Die für den Bebauungsplan relevanten Aussagen des Grünordnungsplanes wurden in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

10. Flächenbilanz

Größe des Planungsgebietes 11,3ha

davon

Wochenendhausgebiet 1	2,02ha
Wochenendhausgebiet 2	0,82ha
Campingplatzgebiet 1	3,32ha
Campingplatzgebiet 2	1,01ha
Versorgungsflächen	0,04ha
Straßenverkehrsflächen einschl. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,90ha
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen im Überschwemmungsgebiet	0,73ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen mit Schutzgebieten nach § 18 ThürNatSchG	1,93ha
Wald	0,53ha
Summe	11,30ha