

BEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung gemäß 3 § Abs. 4 BauGB in der Stadt Gehren vom 10.03.2010

Vorhabensträger:	Nadja und Thomas Trier B.-Voigt-Str. 33, 98693 Ilmenau
Entwurfsverfasser:	Architektengemeinschaft Ilmenau Ehrenbergstr: 1, 98693 Ilmenau
Anlagen:	Lageplan M 1:500 Katasterauszug M 1:1000 Standortstellungennahmen TÖB Vereinbarung mit der Stadt Gehren

1. Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücken 1294/506, 1293/506 und 1478 der Flur 17 in der Gemarkung Gehren. Im Lageplan ist die Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches festgelegt und dargestellt.

2. Veranlassung / Bedarf/Städtebauliche Entwicklung

Auf dem in Ihrem Besitz befindlichen Flurstück 1294/506 in der Stadt Gehren hat die Familie Trier den Wunsch ein Wohnhaus zu errichten.

Die Stadt Gehren möchte diese Absicht unterstützen.

Da sich diese Grundstücke im Außenbereich befinden, ist es erforderlich mittels einer Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht im vorgenannten Bereich. Das Gebiet soll als ein im Zusammenhang bebauter Bereich festgelegt werden.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind die Flächen als Wohngebiet in Planung. Mit der Erstellung der Ergänzungssatzung beauftragt die Familie Trier auf eigene Kosten ein Planungsbüro. Hierzu wurde mit der Stadt Gehren eine Vereinbarung getroffen.

Durch die Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Dies ist schon allein durch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite mit Einfamilienhäusern und durch die Bebauung durch den fortführenden Parkweg gegeben.

3. Festsetzungen

Es werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.

4. Lage / Bestand / Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsrandbereich von Gehren.

Die Grundstücke sind Wiesenflächen und grenzen und nördlicher Richtung an die vorhandene Bebauung an und in südlicher Richtung an einen querenden Graben.

Gegenüber Richtung Westen befindet sich entlang dem Parkweg ebenfalls eine Bebauung mit mehreren Wohnhäusern.

Die erforderliche Zufahrt ist über den Parkweg gewährleistet.

Ver- und Entsorgung erfolgen ausschließlich über den angrenzenden Parkweg.

Für die Erschließung des Plangebietes muss der Vorhabensträger in eigener Verantwortung sorgen und die Kosten übernehmen. Dies ist Bestandteil der Vereinbarung mit der Stadt Gehren.

Wasser/Abwasser

Abwassertechnisch ist der Bereich nicht erschlossen. Hierfür ist die Kanalisation im Mischsystem bis zum Anbindepunkt im Parkweg, sowie eine Hausanschlussleitung herzustellen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist am Standort möglich, der Anbindepunkt an die öffentliche Versorgungseinrichtung befindet sich im Parkweg.

Telekom

Im Plangebiet befinden sich oberirdische Leitungen. Das Bauvorhaben kann dort oberirdisch angeschlossen werden. Vor Baubeginn ist grundsätzlich Bestandsauskunft einzuholen.

Energie/Gas

Im Planungsgebiet befinden sich Niederspannungsleitungen und eine Niederdruckgasleitung. Vor Baubeginn ist bei der E.on ebenfalls Bestandsauskunft einzuholen.

5. Bepflanzung/Begrünung:

Als Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen ist eine Begrünung des Wohnumfeldes auf den Bebauungsgrundstücken vorgesehen. Gefordert werden, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, 3 heimische Laubbäume pro Grundstück im Planungsgebiet. Diese sollen mindestens 2-3 jährig sein.

6. Auswirkungen auf die Umwelt:

Das geplante Vorhaben stellt keine Veranlassung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung dar. **Es bestehen keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des EU-Vogelschutzgebietes Nr. 34 „Langer Berg – Bundsandstein – Waldland“. Durch die Ergänzungssatzung werden die Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt.

Die Prüfung gemäß den Hinweisen zur Umsetzung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ in Thüringen vom 22. Juli 2009 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 33/2009) hat ergeben, dass nach einer Bewertung der Erheblichkeit durch das Vorhaben die Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes nicht beeinträchtigt werden.

Damit erübrigt sich eine Verträglichkeitsstudie bzw. -prüfung.

7. Sonstiges

Wichtig ist, dass mit der Bebauung folgende Hinweise Beachtung finden: Bodenfunde sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde festgestellt werden (Scherben, Knochen, auffällige Anhäufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen), ist umgehend das Landratsamt oder das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar, zu benachrichtigen. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.

Im Planungsgebiet stehen fluviatile und solifluidale Lockersedimente des Quartärs an, die im Allgemeinen eine ausreichende Tragfähigkeit für Bauwerke aufweisen. Aufgrund der Entstehungsgeschichte dieser Ablagerungen sind aber auch Einschaltungen von wenig tragfähigen anmoorigen bis torfigen Sedimenten möglich, die unter Umständen Setzungsschäden hervorrufen können.

Der geologischen Situation angepasste Baugrunduntersuchungen sind empfehlenswert. Die Boden-, Fels- und Grundwasserverhältnisse sind nach Art und Umfang so zu erkunden und zu untersuchen, dass die Eignung als Baugrund feststellbar ist. Die ingenieurgeologischen und geotechnischen Untersuchungen sollten schon während der Planungsphase erfolgen, so dass die gewonnenen Erkenntnisse rechtzeitig beim Bauablauf, bei den konstruktiven Folgerungen und in der Bauausführung berücksichtigt werden können.

Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen.

Bei den verwendeten Kartenmaterial für die Planungsunterlagen wurde Übereinstimmung mit den Katasterdaten festgestellt. Der Nachweis über die baulichen Anlagen in der amtlichen Liegenschaftskarte bietet keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlichen vorhandenen baulichen Anlagen. Bei vorbereitenden Maßnahmen oder Beginn der Bautätigkeit ist darauf zu achten, dass Grenz- und Messpunkte erkennbar zu halten sind.

Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit von der Gebr. Eberhardt & Kahl GbR landwirtschaftlich genutzt, es wurde Betriebsprämie beantragt. Bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Inanspruchnahme sollten die Flächen weiterhin zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen. Der Betrieb ist rechtzeitig über den genauen Zeitpunkt und Umfang des Flächenentzuges in Kenntnis zu setzen, damit dieser seine Antragsunterlagen im Landwirtschaftsamt korrigieren kann, um Sanktionen zu vermeiden. Der Verlust der Betriebsprämie für die entzogenen Flächen ist dem Betrieb zu entschädigen. Es kann im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung vorübergehend zu Beeinträchtigungen kommen (Geruchs- und Staubimmissionen sowie Lärmbelästigung).

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §§ 19 g bis l Wasserhaushaltsgesetz, den DIN-Vorschriften und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gemäß § 54 Absatz 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig. Die Erweiterungsflächen liegen in der Trinkwasserschutzzone III mit angrenzender II. Daraus können sich Einschränkungen im Zusammenhang mit dem Umgang wassergefährdender Stoffe ergeben.

Bei Arbeiten, wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, sind die Arbeiten vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten einzustellen. Die Erschließung ist unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Ist bei Bauarbeiten eine Wasserhaltung notwendig, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Für die Bemessung der Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m einbezogen werden. Bei der Sicherstellung der Löschwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist vom Wasserunternehmen ein Nachweis zu erbringen.


Bössel
Bürgermeister

