

LANDRATSAMT WEIMARER LAND

UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE

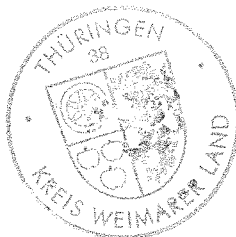
Landratsamt Weimarer Land, Bahnhofstraße 28, 99510 Apolda



PF 1354
D-99503 Apolda
Bahnhofstraße 28
D-99510 Apolda
Telefon (0 36 44) 540 0
Telefax (0 36 44) 540 850
eMail: Post.Landratsamt@WL.Thueringen.de

Empfangsbestätigung

Gemeinde Am Ettersberg
OT Berlstedt
Hauptstraße 23
99439 Am Ettersberg



Vorbescheid Nr.: VB 86/20

Eingang des Antrages: 14.08.2020

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen/Aktenzeichen	Durchwahl	Datum
		20200495	(03644) 5 40 660	23.12.2020

Auskunft erteilt: Frau Bechstedt

Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses
Bauherr: Gemeinde Am Ettersberg
Bauort: Meerettichgasse, 99439 Am Ettersberg OT Vippachedelhausen
Gemarkung: Vippachedelhausen **Flur - Flurstücksnr.:** 4/473

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Auf Ihren Antrag erteilt die Bauaufsichtsbehörde folgenden Vorbescheid:

- Ihre Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück in Vippachedelhausen Flur 4, Flurstück 473 wird entsprechend nachstehender Erläuterungen positiv beschieden.**
- Die im Folgenden genannten Auflagen sind Bestandteil dieses Bescheides.**
- Der Bescheid ergeht gebührenfrei.**

Auflagen/Bedingungen:

- Aufnahme der straßenbegleitenden Bauflucht sowie der vorhandenen Firstrichtung
- höhenmäßige und gestalterische Anpassung an die ortsübliche Wohnbebauung
- Darstellung eines Erschließungsplanes u.a. unter Beachtung der beiliegenden Stellungnahmen (**Anlagen 1,2**)
- Einordnung des Wohnhauses mit mind. 5m Abstand zur Böschungskante (günstig mehr)
- Abstimmung der konkreten Zufahrtsbedingungen mit der Gemeinde
- Nachweis der erforderlichen Stellplätze innerhalb des künftigen Wohngrundstückes
- Klärung und Abstimmung der Nutzung sowie Zuwegung bzgl. der rückwärtigen Grundstücksfläche mit der Gemeinde
- Einhaltung und Beachtung der Auflagen und Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (**Anlage 3**); konkrete Standortabstimmung im Rahmen der Projekterarbeitung
- Beachtung der Auflagen und Hinweise des Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (**Anlage 4**); Vorabstimmung im Rahmen der Projekterarbeitung wird empfohlen
- Einhaltung der Grenz- und Abstandsflächen gemäß Thüringer Bauordnung
- Beifügen einer Kopie dieses Vorbescheides zu den Bauantragsunterlagen

Hinweis:

Im Rahmen der Prüfung der Bauantragsunterlagen bleiben weitere Auflagen vorbehalten.
Das Thüringer Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.

Gründe:

A.

Sie beantragten am 18.08.2020 die Prüfung einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem o.g. Grundstück in Vippachedelhausen.

Der Abwasserzweckverband Nordkreis Weimar, das Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum und das Umweltamt des Landratsamtes Weimarer Land wurden um Stellungnahme gebeten.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt. Entsprechende Luftbilder wurden eingesehen.

B.

Der zu beurteilende Standort liegt außerhalb des Bebauungszusammenhanges der Ortslage Vippachedelhausen.

Die Zulässigkeit beurteilt sich somit entsprechend § 35 BauGB (Bauen im Aussenbereich).

Eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs.1 BauGB ist nicht zutreffend.

Damit ist der Antrag als sonstiges Vorhaben zu bewerten. Gemäß § 35 Abs.2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange (§ 35 Abs.3 BauGB) nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Flurstück 473 liegt im Außenbereich. Es wurde derzeit(?) durch die Gemeinde als Eigentümer zur landwirtschaftlichen Nutzung vergeben. Der unmittelbar entlang der vorhandenen Straße (*Meerettichgasse*) befindliche Grundstücksteil des Flurstückes 473 eignet sich aus städtebaulicher Sicht im Sinne einer Restfläche trotz der dargelegten Aussenbereichslage zur baulichen Ergänzung mit einem letzten Einfamilienhaus. Direkt gegenüber dieses möglichen Bauplatzes stehen mehrere Reihenhäuser. In nördlicher Richtung (oberhalb der *Vippach*) schließt sich die bestehende Ortsrandbebauung bzw. eine weitere evtl. noch bebaubare Fläche an (wäre noch zu klären).

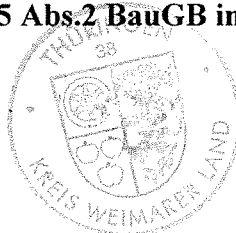
Angrenzend an das Grundstück 473 befinden sich nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde auf dem Flurstück 472 einige Feuchtbiotope (Schilf- und Sumpfflächen), die eine größere bauliche Entwicklung dieses Ortsrandes nicht zulassen. Daher ist die Beschränkung der Grundstückstiefe auf max. 25 m zwingend einzuhalten (siehe **Anlage 3**).

Aufgrund der Nähe zum Bach und den genannten Feuchtbiotopen sind hinsichtlich einer geplanten Bebauung entsprechende Vorkehrungen (z.B. Prüfen des Baugrundes usw.) zu treffen. Nach Aussage des Abwasserbetriebes wie auch der Unteren Wasserbehörde sollte auf eine Unterkellerung verzichtet werden. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der Projekterarbeitung erforderliche Abstellmöglichkeiten/ Nebengelass zu bedenken.

Für den vorderen, straßennahen Teil des Flurstückes 473 lässt sich bei Beachtung der örtlichen naturschutz- und wasserrechtlichen Gegebenheiten noch eine letzte straßenbegleitende Bebauung mit einem Wohnhaus im Sinne einer Einzelfallentscheidung nach § 35 Abs.2,3 BauGB beim Nachweis der gesicherten Erschließung vertreten. Diese erforderliche Erschließung ist derzeit noch nicht vollumfänglich gegeben, aber mit entsprechendem Aufwand auf Kosten des Bauherrn herstellbar.

Zu bedenken und daher in die endgültige Standortentscheidung einzubeziehen, ist die Nähe zum Bach, die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie das weiter in südlicher Richtung vorhandene Gewerbe. Die damit evtl. verbundenen möglichen Beeinträchtigungen sind nicht völlig auszuschließen und entsprechend hinzunehmen.

Bei Beachtung und Einhaltung der v.g. Auflagen, Hinweise und Erläuterungen wird die erforderliche Baugenehmigung gemäß § 35 Abs.2 BauGB in Aussicht gestellt.



Zur Beachtung:

Nach § 74 ThürBO kann auf schriftlichen Antrag zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden, bevor der endgültige Bauantrag eingereicht ist.

Die unterfertigende Bauaufsichtsbehörde ist für die Entscheidung über den Antrag örtlich und sachlich zuständig (§ 57 ThürBO).

Die Entscheidung wurde nach eingehender Prüfung und soweit geboten, nach Anhörung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und deren Aufgabenbereich berührt wird, getroffen (§ 68 ThürBO).

Hinweis:

Dieser Vorbescheid beinhaltet nicht die Baugenehmigung; diese ist vielmehr gesondert mit der Einreichung der erforderlichen Bauvorlagen zu beantragen.

Der Vorbescheid gilt, falls er nicht ausdrücklich kürzer befristet ist, drei Jahre (§ 74 ThürBO).

Diese Frist kann auf rechtzeitig gestellten schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 74 Satz 3 ThürBO). Der Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

II. Kosten des Verfahrens

Das Verfahren ist kostenfrei gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 3 ThürVwKostG.

III. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim LANDRATSAMT WEIMARER LAND; UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE; BAHNHOFSTR. 28, 99510 APOLDA, einzulegen. Die Frist wird auch durch Einlegen des Widerspruchs beim THÜRINGER LANDESVERWALTUNGSAMT; JORGE-SEMPRÚN-PLATZ 4, 99423 WEIMAR, gewahrt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Bechstedt

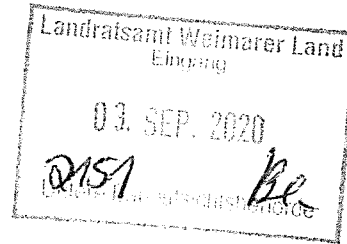


ABWASSERZWECKVERBAND NORDKREIS WEIMAR



Abwasserzweckverband Nordkreis Weimar Buttelstedt Markt 2 99439 Am Ettersberg

Landratsamt Weimarer Land
Untere Bauaufsicht
Bahnhofstr. 28
99510 Apolda



Ihr Zeichen
20200495

Ihre Nachricht
20.08.2020

Unser Zeichen
4.1.2-20-41-C220000

Sachbearbeiter
Frau Engel

Datum
01.09.2020

Stellungnahme

Bauvorhaben: Einfamilienwohnhaus
Bauherr: Gemeinde Am Ettersberg
Bauort: Meerrettichgasse, 99439 Am Ettersberg
Gemarkung: Vippachedelhausen
Flur: 4 **Fl-St.:** 473

Sehr geehrte Frau Bechstedt,

die Anfrage haben wir geprüft und nehmen wie folgt dazu Stellung.

Das betreffende Grundstück ist abwasserseitig nicht erschlossen, grundsätzlich aber anschließbar.

Der in der Meerrettichgasse liegende Abwasserkanal liegt direkt vor den Reihenhäusern Nr. 1 bis 5 und leitet direkt in den angrenzenden Graben ein.

Für das Grundstück ist somit kein Kanalanschluss vorhanden und die anfallenden häuslichen Abwässer müssten vorgereinigt in den Graben eingeleitet werden. Die Einleitungsgenehmigung dafür ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das anfallende Oberflächenwasser kann entweder auf dem Grundstück in Zisternen zurückgehalten werden, kann auf dem Grundstück versickert werden, oder wird in den Graben eingeleitet. Schmutz- und Regenwasser sind auf dem Grundstück getrennt zu verlegen.

Der AZV hat keine Einwände gegen das Bauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

i.A.

Scheide
Geschäftsleiter

Engel
Sachbearbeiterin

Buttelstedt Markt 2, 99439 Am Ettersberg
Verbandsvorsitzender: Herr Thomas Heß
Geschäftsleiter: Herr Georg Scheide

Telefon: 036451 738788
Fax: 036451 738789

e-mail: anw.nordkreis-weimar@t-online.de
Internet: www.azv-nordkreis-weimar.de

Bankverbindung: Commerzbank BLZ: 820 400 00 Konto-Nr.: 459 017 002
IBAN: DE 11 8204 0000 0459 0170 02 BIC: COBADEFF XXX

02LANDRATSAMT WEIMARER LAND
Untere Wasserbehörde

Apolda, den 5.10.2020
Az UWB: vipveGem/20
Az UBA: 20200495

Untere Bauaufsichtsbehörde
- im Hause -

STELLUNGNAHME
zur Bauvoranfrage:

Vorhaben: Neubau Wohnhaus
Bauherr: Gemeinde Am Ettersberg
Bauort: Vippachedelhausen; Merrettichgasse
Gemarkung: Vippachedelhausen Flur: 4 Flurst.: 473

Für das Vorhaben wird die Zustimmung der unteren Wasserbehörde mit folgenden Auflagen und Hinweisen erteilt:

Der Vorhabensstandort befindet sich außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

Für die Gemeinde Vippachedelhausen ist gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des AZV Nordkreis Weimar mittelfristig der Bau einer Ortskläranlage geplant.
Entsprechend Standortstellungnahme des AZV Nordkreis Weimar vom 1.9.2020 ist für das Baugrundstück ein Anschluss an öffentliche Anlagen derzeit nicht vorhanden, lediglich für die gegenüber liegenden Reihenhäuser ist eine Teilortskanalisation vorhanden, die in die Vippach entwässert.

Das bedeutet, dass in Verantwortung des Grundstückseigentümers auf dem Grundstück eine vollbiologische Kleinkläranlage nach DIN EN 12566 Teil 3 (oder einer vergleichbaren technischen Regel) zu errichten und dauerhaft zu betreiben ist.
Grundlage dieser Forderung ist §60 Wasserhaushaltsgesetz.

Errichtung, Betrieb und Wartung der Kleinkläranlage haben entsprechend den Vorgaben der Allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung für die Anlage zu erfolgen. Hat die gewählte Anlage keine solche Zulassung, so ist durch ein entsprechendes Prüfzeugnis nachzuweisen, dass die wasserrechtlichen Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere sind die geforderten Ablaufwerte des Anhangs 1 der Abwasserverordnung einzuhalten.

Sofern eine Direkteinleitung des vollbiologisch gereinigten Abwassers in die Vippach erfolgen soll, so ist rechtzeitig vor der Nutzungsaufnahme des Wohnhauses ein Erlaubnis Antrag an die untere Wasserbehörde zu richten.

Gemäß §55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist gemäß § 47 Abs. 7 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) im Grundsatz von demjenigen bei dem es anfällt, zu beseitigen. Der kommunalrechtliche Anschluss- und Benutzungszwang bleibt jedoch unberührt.

Im Rahmen des Gemeingebrauchs kann Niederschlagswasser gemäß §25 ThürWG erlaubnisfrei in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, hier in die Vippach. Das Auslaufbauwerk stellt aber eine

Landratsamt Weimarer Land
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Apolda, den 13.10.2020
II/UA/Mo/ Gemeinde/Vippached.

Untere Bauaufsichtsbehörde
Frau Bechstedt

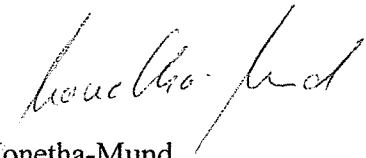
Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Bauvorhaben: Neubau EFH
Bauherr: Gemeinde
Bauort: Meerrettichgasse, 99439 Am Ettersberg
Gemarkung: Vippachedelhausen **Flur:** 1 **Flurstück:** 473

Das o.g. Vorhaben ist von keiner rechtskräftigen Unterschutzstellungsverordnung nach Naturschutzrecht betroffen. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. 15 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) sind unmittelbar am Vorhabenstandort nicht nachgewiesen. Südlich (ab Flurstücknummer 472) befinden sich etliche Feuchtbiotope, welche gem. § 30 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind und grundsätzlich nicht bebaut werden dürfen. Diese Fläche ist im Landschaftsplan Buttstedt/ Berlstedt als Flächen zum Schutz und Pflege naturnaher Standgewässer/ Quellbereiche sowie für die Entwicklung der Auenbereiche durch z. T. Wiedervernässung zu feuchten Standorten (mit extensiven Grünland bzw. Auwald) festgesetzt.

Zur südlichen Grundstücksgrenze ist zum Schutz dieser Biotopflächen ein mind. 10 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zum Schutz des Außenbereichs können wir einer Bebauung der beantragten Fläche bis max. 25 m, ab der östlichen Grundstücksgrenze in Richtung Westen, zustimmen. Die restliche Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Gartennutzung ist hier aber möglich. Die Prüfung der Eingriffsregelung gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz erfolgt innerhalb der Beteiligung zum Baugenehmigungsverfahren.



Monetha-Mund
Sachbearbeiterin

ANLAGE 4



Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
Postfach 100 262 · 07702 Jena

Landratsamt Weimarer Land
Untere Bauaufsichtsbehörde
Bahnhofstrasse 28
99510 Apolda



Ihr/-e Ansprechpartner/-in:
Siegfried Urbich

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 574151177
Telefax +49 (361) 574151299

siegfried.urbich@
tlllr.thueringen.de

Ihr Zeichen:
20200495

Ihre Nachricht vom:
20.08.2020

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
091/10/7252/20-103

Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses
Bauherr: Gemeinde Am Ettersberg
Bauort: Meerettichgasse, 99439 Am Ettersberg
Gemarkung: Vippachedelhausen
Flur: 4
Flurstücksnr.: 473

Sehr geehrte Damen und Herren,

der betroffene Flurstücksteil des Flurstücks 473 wird landwirtschaftlich genutzt und ist bei uns als landwirtschaftliche Fläche (Grünlandfeldblock GL49331N07) registriert.

Die Fläche wird z.Z. vom Landwirt Matthias Scheunemann bewirtschaftet.

Die Bewirtschaftung der Fläche, sollte dem Landwirt bis zur tatsächlichen Beanspruchung der Fläche zur Bebauung gestattet werden.

Grenzabstände zur Landwirtschaftlichen Fläche sind einzuhalten (§46 ThürNRG).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

i. A. phlid

Urbich
Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum

Anlage: Projektmappe zurück

Sömmerda,
27.08.2020

Landesamt für Landwirtschaft
und Ländlichen Raum (TLLLR)

poststelle@tlllr.thueringen.de
www.thueringen.de/th9/tlllr

Naumburger Str. 98
D-07743 Jena

Telefon +49 361 57 4041-0
Telefax +49 361 57 4041-390

Zweigstelle Sömmerda
Uhlandstraße 3
D-99610 Sömmerda