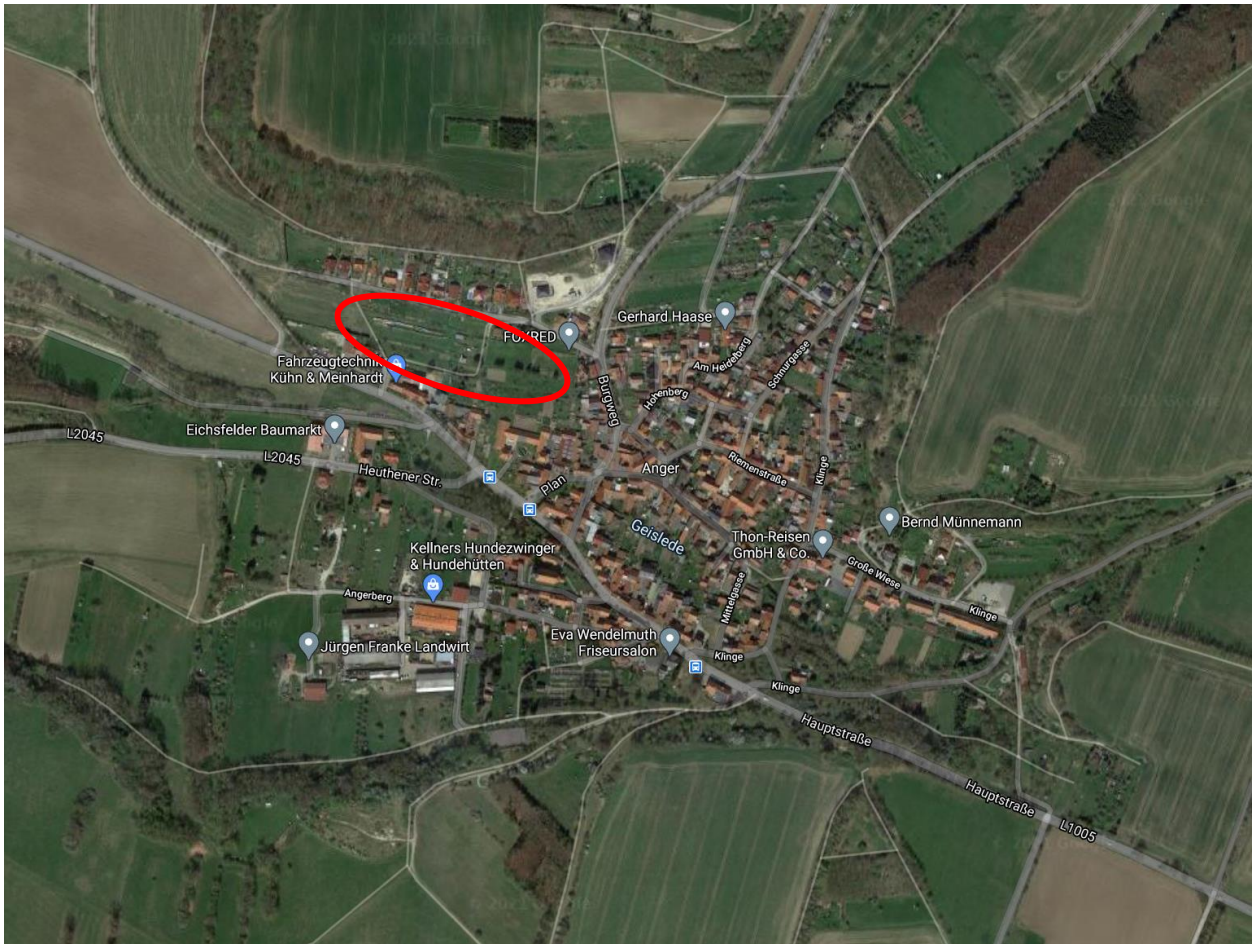
Entwurf

Begründung

3. Änderung BP Nr. 2 „UNTER DEM HOLZWEGE“

Gemeinde Kreuzebra gemäß § 13a BauGB



Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches (Quelle GOOGLE)

Gemeinde:	Kreuzebra	Gemarkung:	Kreuzebra
Landkreis:	Eichsfeld	Land:	Thüringen

Worbis, Februar 2021

.....

Edgar Klingebiel

Geschäftsführer

Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich ... 3
0.1 Erläuterung der 3. Änderung BP Nr. 2 „UNTER DEM HOLZWEGE“ ... 3
0.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes ... 3
0.3 Planungsstand, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes: ... 4
0.4 Wahl des Gebietes ... 6
0.5 Erschließungsträger ... 7
1. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 8
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ... 8
1.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO) ... 8
1.3 Immission ... 9
1.4 Private Grünfläche ... 10
2. Grünordnerische Festsetzungen ... 10
2.1 Gestaltungsmaßnahmen ... 10
2.2 Pflanzliste ... 11
2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung ... 11
2.3 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation ... 11
2.3 Darstellung der einschlägigen Fachgesetzte und Fachpläne ... 12
2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 12
3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften ... 12
3.1 Dachformen ... 12
3.2 Dachneigung ... 12
3.3 Dacheindeckung ... 13
4. Planinhalt und andere Festsetzungen ... 13
4.1 Städtebauliches Konzept ... 13
4.2 Bebauung ... 13
4.3 Verkehr ... 13
4.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz ... 13
4.3.2 Zufahrten und Einfahrtsbereiche ... 14
4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr ... 14
4.3.3 Fußgänger und Radfahrer ... 14
4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung ... 14
4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ... 16
4.6 Löschwasserversorgung ... 16
5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen ... 16
5.1 Kennzeichnung von Flächen ... 16
5.2 Nachrichtliche Übernahme ... 17
5.3 Hinweise ... 17
5.3.1 Bodenfunde ... 17
5.3.2 Bodenschutz ... 17
5.3.3 Erdaufschlüsse ... 19
5.3.4 geodätische Festpunkte ... 19
5.3.5 Bodenordnung ... 19
5.3.6 Pachtverhältnisse ... 20
6. Flächenbilanzen ... 20
6.1 Geltungsbereich ... 20
6.2 Öffentliche Flächen ... 20
6.3 Private Flächen (Wohnbaufläche) ... 20
7. Baulückenkataster ... 21

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

0.1 Erläuterung der 3. Änderung BP Nr. 2 „UNTER DEM HOLZWEGE“

Ein rechtskräftiger FN-Plan für die Gemeinde Kirchworbis liegt als Grundlage für diese Bauleitplanung nicht vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kreuzebra hat am 25.10.2018 die 3. Änderung des BP Nr. 2 „UNTER DEM HOLZWEGE“ beschlossen.

Die bestehende und genehmigte 2. Änderung des BP „UNTER DEM HOLZWEGE“ soll für den o. g. Geltungsbereich geändert werden und als eigenständiger BP gelten. Die unberührten Flächen bleiben unverändert.

Die Änderung erfolgt nach den § 13a BauGB.

0.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich süd-westlich im Geltungsbereich des genehmigten BP Nr.2 „UNTER DEM HOLZWEGE“.

Der ca. 320 m große Ausschnitt auf 35 bis 54 m Tiefe soll eine Änderung erfahren.

Die Tiefe des Baufensters fügt sich an die angrenzenden Gartenanlagen und Grünflächen an.

Das Gelände ist in südlicher Richtung stark abfallend und erfordert besonders im Mittelbereich besondere Erschließungsmaßnahmen.

Luftbild mit Geltungsbereich (rot) der 3. Änderung des BP „UNTER DEM HOLZWEGE“, mit vollständiger Bebauung der 1. Änderung und sich im Bau befindende WH der 2. Änderung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Bebauung des WA „UNTER DEM HOLZWEGE“ und anschließenden Holzweg

im Osten: durch die örtliche Bebauung der Gemeinde Kreuzebra

im Westen: durch eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

im Süden: durch Gartenland und die Bebauung der L 1005

Diese 3. Änderung soll nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

0.3 Planungsstand, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ein rechtskräftiger FN-Plan für die Gemeinde Kreuzebra liegt als Grundlage für diese Bauleitplanung nicht vor. Der BP Nr. 2 „UNTER DEM HOLZWEGE“ am 10.03.2016 genehmigt.

Dieser BP wurde als vorfristiger Plan aufgestellt und genehmigt.

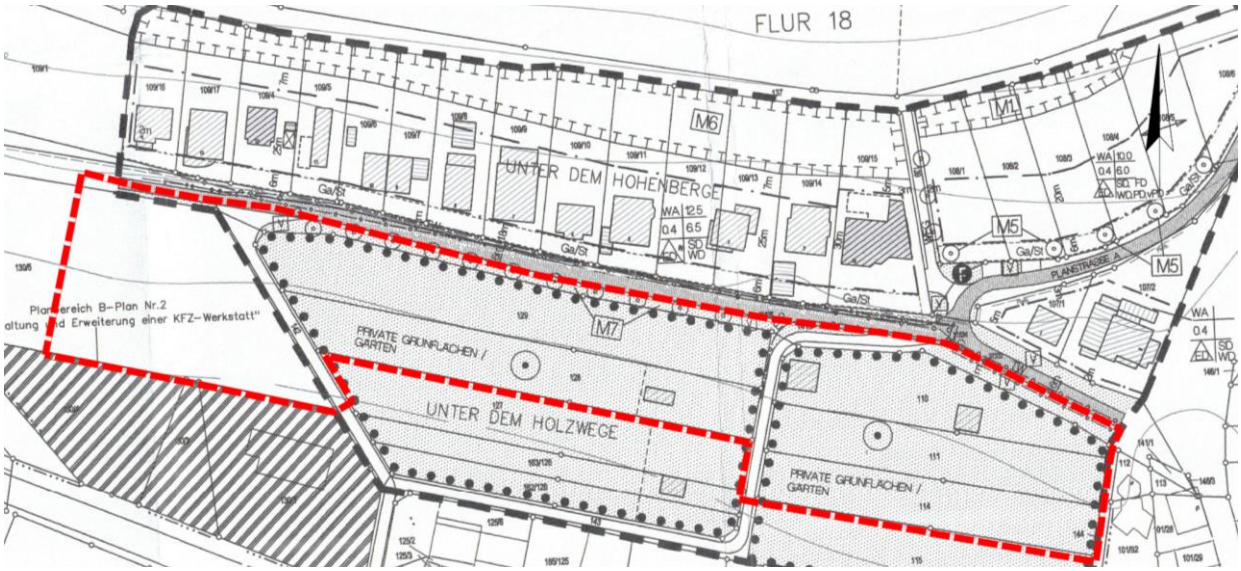
Diese 3. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Einige Bauwillige habe bereits vor 5 Jahren den Antrag zur 3. Änderung des BP Nr. 2 „Unter Dem Holzwege“ gestellt. Da sich aber die Bauabsichten, aus eigentumsrechtlichen Gründen und anderen Hindernissen verschoben haben, wird erst jetzt die Umsetzung der 3. Änderung in Arbeit gebracht.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Mit Antrag von betroffenen Bauwerbern, ist ein moderner Baustil (Bauhaus oder Stadtvilla) als Neubau beabsichtigt. Da einige Festsetzungen des BP den aktuellen Bauwerbern von betroffenen Grundstücken wenig Gestaltungsraum bieten, ist eine Änderung des BP notwendig.

Die Festsetzungen aus der 2. Änderung sollen sich aus städtebaulichen Gründen wiederfinden.



Auszug rechtskräftigee BP Nr. 2 „UNTER DEM HOLZWEGE“ mit Geltungsbereich der 3. Änderung (ROT)

Die Gemeinden und Städte sind gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des BauGB gehalten, Bauleitpläne für ihr Gemeindegebiet aufzustellen, sobald es für die Entwicklung sowohl in wirtschaftlicher als auch in städtebaulicher Hinsicht erforderlich ist, und sie gegebenenfalls fortzuschreiben.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Unter dem Holzwege" ist notwendig, um Nachfrage und Angebot an Bauland gerecht zu werden. Die Wohnbebauung des BP „Mühlberg“ hält sich auf Grund der dortigen Eigentumsverhältnisse in Grenzen, denn die Grundstücke sind bereits im privaten Eigentum für Bauwillige oder werden derzeit noch als Freiland in Nutzungseinheit genutzt. Der VbBP Flachsröste soll nach Durchführungsvertrag, in den kommenden 3 Jahren seine Umsetzung finden. Die Aktivitäten der Stadt Dingelstädt und ihre Ortsteile, finden derzeit eine neue Orientierung, doch diese Änderung im OT Kreuzebra wurde (Beschluss) bereits 2018 angeschoben, mit dem Zweck, dringendem Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

Mit dieser 3. Änderung soll nun für den Eigenbedarf des Ortsteiles Kreuzebra neues Bauland erschlossen und angeboten werden. Aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen bittet sich hier das Baugebiet regelrecht an.

Ziel der Änderung ist es, den Plan auf die neuesten gesetzlichen Grundlagen und Durchführungsbestimmungen fortzuschreiben, die Planungsunterlagen an die bestehende Bebauung und Erschließungsanlagen anzupassen, den neuesten Stand der Vermessung und Bebauung zu integrieren und den west-südlichen Teil des WA-Gebietes, der bisher noch als PRIVATES GRÜN festgeschrieben ist, zu bebauen.

Bei der Klärung der sehr problematischen Eigentumsverhältnisse und den Besonderheiten der Erschließung ist auf aktuelle Erfordernisse einzugehen.
Bei der Aufstellung des BP Nr. 2 UNTER DEM HOLZWEGE wurde dieser Bereich als private Grünfläche festgesetzt, weil die Eigentümer nicht zum Verkauf der Liegenschaften bereit waren.
Die aktuelle Parzellierung der Grundstücke erlaubt jedoch keine Bebauung oder eine Neuaufteilung in Baugrundstücke.
Im Ergebnis der Vorbereitung dieser 3. Änderung konnte, im Mittelteil des betroffenen Geltungsbereichs, trotz mehrfach angesetzter Termine durch den Bürgermeister der Stadt Dingelstädt und Verantwortlich von Kreuzebra, nicht mit allen Eigentümern eine positive Einigung getroffen werden.

Die vorliegenden Eigentumsverhältnisse erlauben keine Bebauung in Nord-Süd-Richtung. Die straßenseitigen Grundstücke am HOLZWEG lassen ebenfalls keine ausreichende Bebauung zu. Somit wird eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse für einen bebaubaren Geltungsbereich notwendig.

Im Ergebnis der vorbereitenden Gespräche und vertraglichen Vereinbarungen, wurde dieser Geltungsbereich festgelegt. Alle anderen Bereiche bleiben als private Grünfläche.
In Abstimmung mit der Stadt Dingelstädt zeichnet sich hier für Grundstückserwerb, Erschließung und Vermarktung ein Erschließungsträger verantwortlich.

0.4 Wahl des Gebietes

Das Wohngebiet HOLZWEG ist nach der ersten Bauphase komplett gebaut und der Bereich der 3. Änderung ist für die nächsten 2 Jahre mit eine vollständige Bebauung zugesagt, die Grundstücke sind bereits im Eigentum, der neuen Bauherren. Der Ortsteil Kreuzebra verfügt, entsprechend den beiliegenden Baulückenkataster (Anlage 1), keine frei zur Verfügung stehenden Baugrundstücke.
Entwicklung:
In Auswertung der demographischen Entwicklung der dörflichen Kommunen, kann in den letzten Jahren eine positive Entwicklung beurteilt werden. Kinder- und Enkelkinder kommen wieder aufs Land und genießen den Vorteil ländlichen und dörflichen Strukturen. Wenn dann noch die Gemeinde zwischen zwei Städten liegt und die dortige Infrastruktur und Angebot von Arbeitsplätzen genießen kann, wird der Wohnwert noch positiver angesehen. Die Schlagzeilen von teurem und unbezahlbarem Bauland in den ZENTRALEN ORTEN unterstützen diese Entwicklung. Politik und Verwaltung sollte in Auswertung dieser Entwicklungen, entsprechend Schlüsse ziehen. Die Verantwortlichen von Gemeinde und Städten mit der-

artigen Ortsteilen sehen sich hier eindeutig in der Verantwortung und werden alles dafür tun, der demographischen Entwicklung der letzten Jahre entgegenzutreten.
Kreuzebra liegt zwischen Dingelstädt, Leinfelde und Heiligenstadt und wird seitens der Stadt Dingelstädt als positive Ortschaft mit großen Entwicklungspotential angesehen. Deshalb soll dieses Bauvorhaben die entsprechend Unterstützung der anstehenden Aufgaben erfahren.
So hält sich die negative Entwicklung, mit geringen zweistelligen Zahlen in den letzten Jahren, in Grenzen. Die negative Entwicklung reduzierte sich in den letzten 3 Jahren eindeutig. In den letzten 3 Jahren konnte sogar (2018/732 EW; 2019/737 EW und 2020/727 EW) ein Anstieg von +**3 %** vermeldet werden. Dass ein ausreichendes Angebot von Wohnbauland sich positiv ausdrücken kann, zeigt die Entwicklung in den Jahren zwischen 1999 (789 EW) bis 2007 (810 EW). Erst nachdem kein Wohnbauland neu zur Verfügung gestellt wurde, gingen die Einwohnerzahlen zurück (2016-703 EW).
Auch die hohe Rate von zurückkommenden Familien im Eichsfeld soll mit der Bereitstellung von Bauland im ländlichen Bereich, in der Gemeinde Kreuzebra, Unterstützung finden.
5 Neubauten wurden in den letzten 5 Jahren und 2 Ersatzneubauten errichtet. Als positiv ist in den letzten 10 Jahren der Ankauf (6 Grundstücke) von ungenutzten Gebäuden und dessen Umbauten durch junge Familien zu bewerten.

NB WH im Bereich 2. Ä + neuer Erschließungsanlage

Neuen WH im Wendebereich

Wohnbebauung Holzweg

Größe und Umfang des Geltungsbereiches werden durch die Bereitschaft von Grundstückseignern bestimmt.
So gibt es neben den ausreichend eingereichten Bauwerbungen aus Kreuzebra, auch Eigentümer, die nach der Neuordnung der Grundstücke, einen Bauplatz selbst bebauen möchten.
Die 13 Baugrundstücke sollen für die kommenden 5 Jahre den Baubedarf der Ortschaft Kreuzebra sichern und jungen Familien ein sicheres ZU HAUSE bieten.
Allein der geringe Leerstand und die wenigen Baulücken sind nicht mit anderen Kommunen mit ca. 700 Einwohnern in Thüringen zu vergleichen und erst recht nicht die Einwohnerentwicklung seit 1990.

0.5 Erschließungsträger

Als Erschließungsträger zeichnet sich

Valentin Klingebiel
Nordhäuser Straße 2
37339 Leinefelde-Worbis

verantwortlich.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Die zulässige Nutzung ist am Bedarf, benachbarten Bestand und den zur Verfügung stehenden Bauwerbern ausgerichtet. Alle anderen Einrichtungen sind in der Gemeinde anderweitig vorhanden.

- Maß der baulichen Nutzung:

Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§9(1)6 BauGB).

Bauweise:

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise werden die Wohnhäuser in der offenen Bauweise errichtet. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten dürfen in einer Grundstücksgrenze innerhalb der Baugrenzen mit einer Länge von maximal 9 m und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m errichtet werden. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der anliegenden Straße vor der baulichen Anlage. Ansonsten gilt § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 ThürBO.

Diese Festsetzung wird auf Grund der Hanglage zwingend notwendig.

GRZ:

Es wird eine GRZ entsprechend der umliegenden Bebauung von 0,4 festgelegt.

1.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Bei Sattel- und Walmdächern sind eine max. Firsthöhe von 7,00 m und eine max. Traufhöhe von 5,00 m zulässig.

Bei Flachdächern ist eine max. Gebäudehöhe (höchster Punkt des Daches oder Attika) von 7,00 m zulässig.

Ein Höhenbezug auf die Brüstungshöhe des höchstmöglichen Fensters macht in diesen Geltungsbereich keinen Sinn. Die vor genannten Festsetzungen zwingen jedoch auf Grund der Topografie, zur untergeordneten Bebauung, im Vergleich zum benachbarten Bestand.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte. Eine Bezugs-

ebene auf die mittlere Geländeoberfläche, macht auf Grund der Hanglage bei der Hauptnutzung kein Sinn.

Bei Nebenanlagen werden eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 7,00 m zur gewachsenen Gebäudemitte als Bezugsebene festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung wird auf Grund der Hanglage erforderlich.

Der benachbarte Bestand bietet Höhen von ca. 10 m Firsthöhen und 5-6 m Traufhöhen zur vorgelagerten Erschließungsstraße, damit ist eine Unterordnung, mit den neuen Festsetzungen des neuen Geltungsbereiches gesichert.

Erkennbare Hanglage des überplanten Geltungsbereiches der 3. Änderung des BP Nr. 2 Unter dem Holzwege

1.3 Immission

Seitens Immission sind keine sind keine Belästigungen zu erwarten.

Nach heutigem Stand soll die Belastung durch Immission in diesen Geltungsbereich der 3. Änderung neu beurteilt werden:

Das geplante Wohngebiet befindet sich am nord-westlichen Rand der Ortslage von Kreuzebra. Der Geltungsbereich schließt eine bereits vorhandene Wohnbebauung ein, die mit dieser Bauleitplanung eine städtebauliche Ordnung erfahren soll.

Der Abstand der festgesetzten Baufelder von 75 m bis 150 m (West-Ost) zur straßenseitigen Bebauung an der L 1005, ist als ausreichend zu bewerten.

Verkehrslärm (Straße):

Der Abstand der festgesetzten Baufelder von 75 m bis 150 m (West-Ost) zur straßenseitigen Bebauung an der L 1005, als ausreichend zu bewerten.

Somit ist kein zusätzlicher PASSIVER SCHALSCHUTZ erforderlich.

Gewerbelärm:

Einwirkungen aus Gewerbelärm sind von dem Gewerbebereich durch das 50 m entfernten Autohaus mit Werkstatt möglich. Jedoch sind hier alle Aktivitäten der L 1005 angesiedelt. Reparaturarbeiten finden in der Werkstatt statt und im Außenbereich sind nur ausgestellte Fahrzeuge vorzufinden.

Lärm durch Veranstaltungen

Lärm aus Veranstaltungen ist nicht zu erwarten.

Geruchseinwirkungen:

Geruchseinwirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Klima:

Mit der geplanten Wohnbebauung werden keine schädlichen Einflüsse für das Gebiet und Umfeld erwartet.

Luft:

Eine einwirkende Belastung von der Landesstraße ist auf Grund des Abstandes, nicht zu erwarten. Mit der geplanten Wohnbebauung werden auf Grund der derzeitigen Gesetzlichkeiten für Klima- und Umwelt, keine derartigen Belastungen für das Gebiet und Umfeld erwartet.

1.4 Private Grünfläche

Die restliche private Grünfläche bleibt unberührt von der 3. Änderung.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Gestaltungsmaßnahmen

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Ortsrandeingrünung geplant. Dabei sind die Abstände zu benachbarten Nutzungen nach dem Thür. Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu beachten,

- F1 Auf dieser Fläche ist eine 2-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste im Abstand von 2 x2 m zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

- Sollte ein Obstbaum für die Bebauung gefällt werden müssen, sind als Ersatz zwei neue Obstbäume gemäß Pflanzliste vom Bauherrn zu pflanzen.

2.2 Pflanzliste

Obstbaumhochstämme (Kulturobst) bevorzugt alte Sorten z. B.

Apfel: Cox`Orangen Renette, Klarapfel,Ontario, Boskop

Kirsche: Kassins frühe Herzkirschen, Schattenmorellen

Pflaume: Hauszwetsche, Wangenheim

Birne - Gute Luise, Williams Christ

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel	Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn	Euonymus europareus	- Pfaffenhütchen giftig
Cornus mas	- Kornel-Kirsche	Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Gemeine Schlehe	Rosa canina	- Heckenrose
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball	Carpinus betulus	- Hainbuche

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben. Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die Gestaltungsmaßnahme F1 ist vom Investor umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich und im Verhältnis mit den Erschließungsarbeiten durchzuführen.

2.3 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand der Ortschaft Kreuzebra. Der Geltungsbereich wird z. Z. als intensives Grün- und Gartenland genutzt wird (Mähwiese).

Eine UVP ist nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

Vorhandene Obstbäume sollten erhalten werden, das Baufenster erlaub eine Bebauung ohne fällen dieser Bäume. Falls trotzdem ein Baum für die Bebauung gefällt werden muss, sind als Ersatz zwei neue Bäume zu pflanzen (Pflanzliste).

Die straßenbegleitende Bebauung aus den Festsetzungen des BP Nr. 2 UNTER DEM HOLZWEGE soll erhalten bleiben. In zwei Einfahrtsbereichen muss ein Baum weichen. Hier wird ausreichender Ausgleich durch die westliche Fläche F 1 geleistet.

2.3 Darstellung der einschlägigen Fachgesetzte und Fachpläne

Nach § 1(6) Nr. 7 Punkte a bis i sowie § 1a BauGB sind bei der Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungs-gefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf Grund der beabsichtigten Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Dies sollte nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde mindestens die landschaftsbildgerechte Neugestaltung der geschaffenen Außengrenzen der Siedlungsstruktur beinhalten.

Im Gesamtkonzept ist an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Ortsrandeingrünung geplant.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

3.1 Dachformen

Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Dies begründet sich in den Vorgaben der benachbarten Bebauung. Die neu zugelassenen Flachdächer sollen einer modernen und abwechslungsreichen Bebauung neuen Spielraum geben

3.2 Dachneigung

Die Mindestdachneigung beträgt 15°.

3.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

4. Planinhalt und andere Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Blick auf den bebauten Bereich des BP Nr. 2 „UNTER DEM HOLZWEGE“ in Kreuzebra

Die Baufenster lassen mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 20 m ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist. Der Abstand von der Böschung der Planstraßen soll mindestens 3,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen ist der räumliche Eindruck des WA ausreichend großzügig gesichert, weil die zwischenliegende Böschung zusätzliche 3,00 m bietet.

Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Gebäudehöhen ausreichend festgelegt.

4.2 Bebauung

Im Geltungsbereich befinden sich ein Wochenendhaus und einige Gartenhäuser mit Nebenanlagen.

Ein Abriss einiger Anlagen wird durch den neuen Grundstückszuschnitt erforderlich werden.

Zaunanlagen werden ebenfalls im Geltungsbereich dieser Entwicklung zum Opfer fallen.

4.3 Verkehr

4.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließungsanlage HOLZWEG ist im Bestand vorhanden. Alle Grundstücke sind erschlossen.

Der Erschließungsanlage ist vollständig vorhanden. Für die Erschließung dieses Geltungsbereiches ist verkehrstechnisch nur die jeweilige Zufahrt neu erforderlich, bzw. anzupassen.

Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist durch eine vorhandene Umfahrt gewährleistet, deshalb wird für Feuerwehr und Müllentsorgung keine weiter Erschließungsmaßnahme erforderlich.

Westliche Wegführung zum Holzweg sichert umlaufende Erreichbarkeit.

4.3.2 Zufahrten und Einfahrtsbereiche

Wegen der teilweise tieferliegenden Grundstücke, besonders im Mittelbereich des Geltungsbereiches, ist es geplant, neu festgesetzte Einfahrtsbereiche zu nutzen und herzustellen. Dabei können einige vorhandene Zufahrten und Einfahrten mitgenutzt werden oder neugestaltet werden. Aus wirtschaftlichen Gründen werden zwei Grundstücke über eine ca. 6 m breite Einfahrt erschlossen.

Vorhandene Gartenzufahrt der östlichen zwei Grundstücke

Vorhandene Zufahrt zum östlichen Umfahrungsweg

Zufahrt des Westlichen Wegs zur L1005 (wird verlegt)

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 300-500 m in der Ortschaft sind die Bushalten anzutreffen. Von dort aus sind alle zur Verfügung stehenden Buslinien angebunden.

4.3.3 Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungsstraße wird in Mischnutzung zum Gehen und Fahren genutzt.
Für Radfahrer ist keine gesonderte Nutzung geplant.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Trinkwasser:

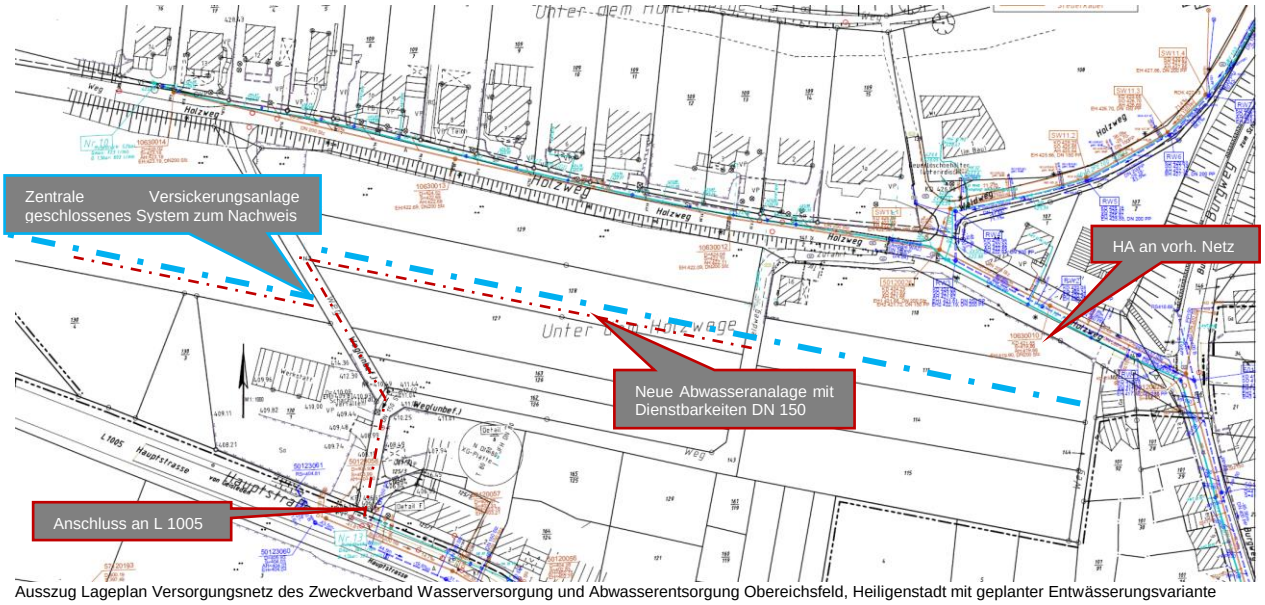
Die Gemeinde Kreuzebra ist an das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Sitz Heiligenstadt, angeschlossen.
Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Hausanschlüsse für die neuen Grundstücke sind möglich.

Abwasser & Oberflächenwasser:

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen. Träger dieser Anlagen und dessen Beseitigungspflicht ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld; Betriebsführung durch EW Wasser GmbH; Philipp-Reis-Straße 2; 37308 Heilbad Heiligenstadt.

In einem ersten Gespräch im Februar 2020 wurden nachfolgende Möglichkeiten der Entwässerung erörtert.

Jedoch wird für das Grundstück eine neue Entwässerungsanlage erforderlich. Der Mischkanal bietet einen Anschluss an die Kläranlage Bernterode. Alle Grundstücke besitzen bereits die notwendigen Hausanschlüsse.



Ausszug Lageplan Versorgungsnetz des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Heiligenstadt mit geplanter Entwässerungsvariante

Abwasser

Im Rahmen der Erschließung wurde im Holzweg eine Schmutzwasserleitung DN 200 aus Steinzeug Rohren verlegt. Diese Schmutzwasserleitung wird über die bestehenden Ortskanäle und Verbindungsleitung zur zentralen Kläranlage geleitet. Hier ist ein Anschluss der östlichen drei Grundstücke möglich.

Für den restlichen Geltungsbereich ist eine 150/200 er PP Leitung unterhalb und grundstücksübergreifend geplant. Über einen vorhandenen Weg soll dann eine Anbindung an die L1005 folgen. Mit dieser Planung wird eine SW-Entwässerung im freien Gefälle möglich.

Niederschlagswasser

Im Bereich des Holzweges wurde keine Leitung für die Ableitung des Niederschlagswassers gebaut.

Für diesen Geltungsbereich ist auf Grund der topographischen Verhältnisse die Verlegung einer Leitung für Niederschlagswasser erforderlich.

Eine Einleitung in das öffentliche Netz ist derzeit nicht vorgesehen.

Für die Versickerung wird ein entsprechender Versickerungsnachweis erforderlich.

Es ist im Querverlauf der Grundstücke, im unteren Bereich eine Dienstbarkeit für ein geschlossenes Versickerungssystem geplant. Wobei eine Unterhaltung und Wartung der Anlage, jederzeit durch Schachtanlagen im öffentlichen Bereich möglich werden. Ein Ablauf dieser Anlage ist derzeit nicht vorgesehen.

<u>Heizungstechnische Versorgung</u>

Das Plangebiet ist heizungstechnisch erschlossen.

Im Holzweg ist bereits im Rahmen der Erschließung durch EW- Eichsfeld GAS eine Erdgasleitung 90 PE verlegt worden. Hausanschlüsse für die neuen Grundstücke sind möglich.

Fernmeldetechnische Versorgung

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Hausanschlüsse für die neuen Grundstücke sind möglich.

Elektrotechnische Versorgung

Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Hausanschlüsse für die neuen Grundstücke sind möglich.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Im Geltungsbereich besteht derzeit kein Leitungsrecht.

Jedoch werden für die geplante Entwässerung und die Versickerungsanlagen entsprechende Vereinbarungen zwischen den neuen Eigentümern und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld in 37308 Heilbad Heiligenstadt erforderlich.

4.6 Löschwasserversorgung

Löschwasser wird im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld in 37308 Heilbad Heiligenstadt erforderlich bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung hat nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m³/h über 2 h sicherzustellen, wenn feuerbeständige und feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen nach DIN 4102 nachgewiesen sind. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat durch Hydranten nach DVGW W 331 zu erfolgen.

Die Trinkwasserleitung im Holzweg ist eine Stichleitung. An diese sind zwei Hydranten für die Löschwasserversorgung in diesem Bereich angeschlossen.

Der Hydrant Nr. 9 befindet sich am Abzweig vom Holzweg (Kreuzung).

An diesem wurden durch die EW Wasser GmbH folgende Parameter gemessen:

Ruhedruck: 5,3 bar; Qmax: 644 l/min; Q 1,5 bar: 530 l/min

Etwa 215 m entfernt befindet sich der Hydrant Nr. 10 vor dem Haus Holzweg Nr. 14. An diesem wurden folgende Parameter gemessen:

Ruhedruck: 5,2 bar; Q_{max}: 723 l/min; Q 1,5 bar: 603 l/min

5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Kennzeichnung von Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl I S. 502).

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG vom 16.12.2003, GVBl Nr. 15 S. 511) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, den Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.
Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technisch Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S: 1554), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung

i.V.m DIN 19731 (Ausgabe Mai 1998) Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterial
i.V.m. Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO in Zusammenarbeit mit LAB, LAGA und LAWA) vom 11.09.2002

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Ein Schutzgebiet ist im Geltungsbereich nicht bekannt.

5.3 Hinweise

5.3.1 Bodenfunde

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzeigepflichtig sind.
Die Erschließungsarbeiten (Straßenbau einschließlich Leitungsverlegung) müssen archäologisch durch das Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege begleitet werden. Dazu ist eine frühzeitige Information über den Baubeginn erforderlich.
Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.
Nach § 7, Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.
Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

5.3.2 Bodenschutz

Für die Beurteilung von Boden und Baugrundverhältnissen kann das Baugrundgutachten (Anlage) vom 07.03.2014 der Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik BISCHOF mbH Verwendung finden. Im Pkt. 5 sind die Bodenmechanischen Kennziffern und Eigenschaften, im Pkt. 6 die Hinweise zu Verkehrsanlagen, im Pkt. 7 alle Daten zur Versickerung und im Pkt. 8 die Folgerungen zu Gründungseigenschaften zu entnehmen.
Mit dem Planvorhaben ist die Inanspruchnahme naturnaher, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Böden (Ackerland, Garten) für Siedlungs- und Verkehrsflächen vorgesehen. Die Umsetzung des

Vorhabens insbesondere durch die Baumaßnahmen ist mit erheblichen Eingriffen und großenteils irreversiblen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, insbesondere seiner natürlichen Bodenfunktion und Archivfunktionen sowie dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden.
Besonders die mit der Planungsumsetzung einhergehende Versiegelung bedeutet, je nach Ausführungsform, Verlust der Bodenfunktionen bis zu 100%.
Ziel eines vorsorgenden Bodenschutzes muss ein sparsamer (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, geringer Versiegelungsgrad) und schonender (Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen), möglichst nachhaltiger Umgang mit dem Boden oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Entsiegelung von Flächen) sein. Dazu ist die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsangepasste, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.
Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
Zur Vermeidung/ Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch den Bauherren folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen und während der Bau- und Ausgleichsmaßnahmendurchführung einzuhalten. Es obliegt der Gemeinde, die Einhaltung der Anforderungen auch gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Um insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist es erforderlich, dass die Gemeinde insbesondere in der Erschließungs- und Bauphase die bodenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Beeinträchtigungen des Bodens durch regelmäßige Kontrolle überwacht.
Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:
- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.

- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober- und Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiedereinbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

5.3.3 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.
Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse bohrarchiv@tlubn.thuerinaen.de zur Verfügung.
Rechtliche Grundlage ist das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz - GeolDG) in der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S. 1387 ff).
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter http://www.infoqeo.de online recherchiert werden.

5.3.4 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim:

Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Referat 31, Hohenwindenstraße 13a; 99086 Erfurt

ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

5.3.5 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des BP wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt.

5.3.6 Pachtverhältnisse

Bestehende Pachtverhältnisse sind nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I, S. 42) ordnungsgemäß zu beenden. Der Bewirtschafter ist rechtzeitig über den Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten zu informieren. Wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen.

6. Flächenbilanzen

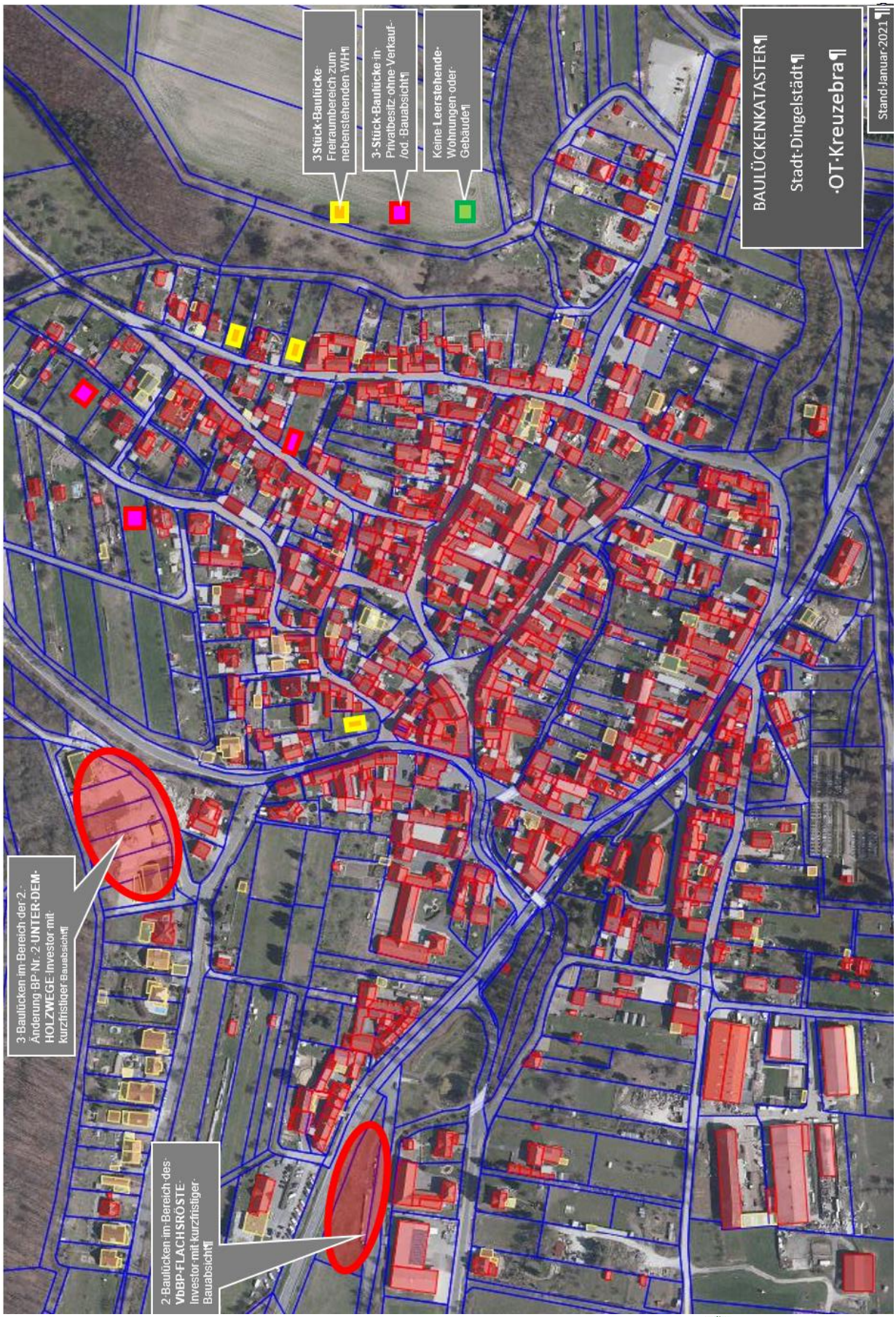
6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. **1,51ha**.

6.2 Öffentliche Flächen

Bezeichnung der Flächen	**Flächen**
Landwirtschaftlicher Weg neu	213,00 m²
Vorh. Zufahrten	156,00 m²
Vorh. Weg (teilweise Flurstück 816)	252,00 m²
Vorh. öffentliche Grünfläche (Böschung)	1.235,00 m²
Gestaltungsmaßnahme F1	231,00 m²
Öffentliche Fläche gesamt	**2.087,00 m²**

6.3 Private Flächen (Wohnbaufläche)

Bezeichnung der Flächen	**Flächen**
Maßgebende Grundstücksfläche	13.013,00 m²
zulässige Grundfläche (GRZ 0,4 + Überschreitung)	7.807,80 m²
Private Flächen gesamt (Geltungsbereich – öffentliche Fläche)	**13.013,00 m²**

7. Baulückenkataster