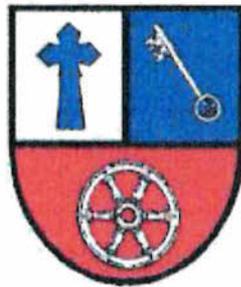


VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN

„Am Seelgerätswege“ Gemeinde Rodeberg OT Struth



Teil C

Begründung zur Satzung

(gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Nr. 1 BauGB)

Stand: Mai 2022

Planungsbüro:



Kellner und Partner

Beratende Ingenieure mbB

Lindenbühl 5

99974 Mühlhausen

Thomas Dettenbach

Dipl.-Ing.

Inhaltsverzeichnis

1	ZIEL UND INHALT DER PLANUNG	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Bezug auf übergeordnete Planungen	6
1.3	Planungsziel.....	8
2	GELTUNGSBEREICH	9
3	BESTEHENDE UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	11
3.1	Bestand und Nachbarbebauung	11
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	11
3.4	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
4	ERSCHLIEßUNG.....	13
4.1	Verkehrsanbindung.....	13
4.2	Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet	13
5	GRÜNORDNUNG.....	15
6	WESENTLICHE UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN	16
7	SONSTIGES	17

Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht über die Baulücken im OT Struth mit der Fläche des Geltungsbereiches ..	4
Abbildung 2: Ausschnitt vom Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt, Geltungsbereich und Maßnahmenbereich	6
Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: geoproxy Thüringen)	9
Abbildung 4: Geltungsbereich „Am Seelgerätswege“	10
Abbildung 5: geplante fußläufige Erschließung des Plangebietes	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen.....	16
---	----

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzept für das Mischgebiet „Am Seelgerätswege“ im Ortsteil Struth (Verfasser: IB Kellner und Partner, von Februar 2022)
- Anlage 2** Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan „Am Seelgerätswege“ im Ortsteil Struth (Verfasser: IB Kellner und Partner, von Februar 2022)
- Anlage 3** Schalltechnische Untersuchung 21 2548-I01 für den B-Plan Mischgebiet „Am Seelgerätswege“ in Rodeberg OT Struth (Verfasser: Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, von Juli 2021)
- Anlage 4** Stellungnahme Gemeinde Rodeberg / Externe Maßnahmenfläche (von Januar 2022)
- Anlage 5** Stellungnahmen Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum: Externe Maßnahmenfläche (von Oktober 2020, November 2021)
- Anlage 6** Festsetzung der westlichen Ortsdurchfahrtsgrenze im Zuge der Landesstraße Nr. 1003 für die Gemeinde Rodeberg OT Struth (von Januar / Februar 2022)

1 Ziel und Inhalt der Planung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Seelgerätswege“ der Gemeinde Rodeberg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes am nordwestlichen Ortsrand von Struth geschaffen werden, um den Bedarf an Bauplätzen Rechnung zu tragen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann der Nachfrage nach Bauflächen in Struth nicht mehr nachgekommen werden. Nach Informationen der Gemeindeverwaltung Rodeberg gibt es im Ortsteil Struth 4 Baulücken, zwei in der „Schillerstraße“ und zwei „Am Struther Berg“. Diese befinden sich in Privateigentum und werden gärtnerisch genutzt. Leerstand von Gebäuden im OT Struth ist nicht zu verzeichnen.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Baulücken im OT Struth gekennzeichnet.

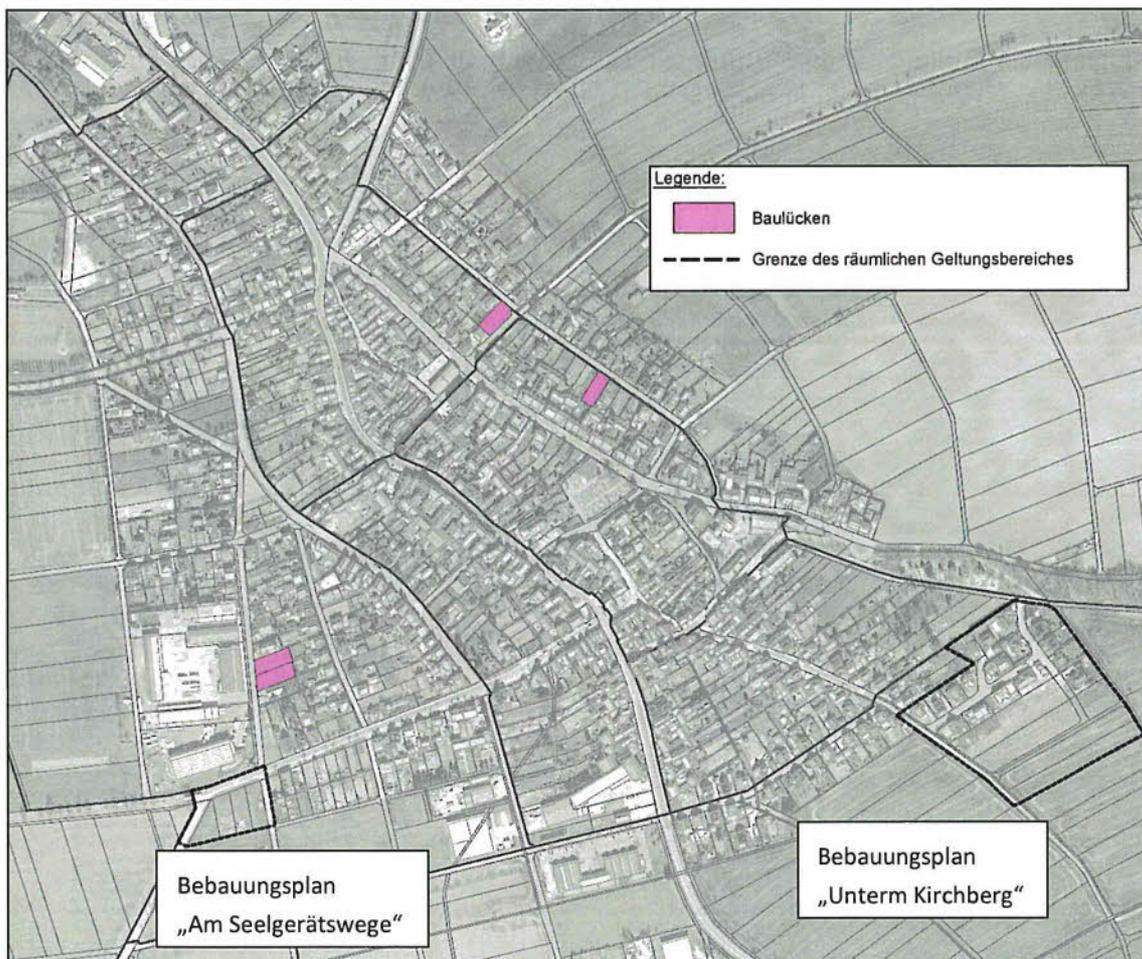


Abbildung 1: Übersicht über die Baulücken im OT Struth mit der Fläche des Geltungsbereiches

Innerhalb des Wohngebietes „Unterm Kirchberg“, welcher 2021 nach Genehmigung der 1. Änderung erschlossen wurde, sind keine Baugrundstücke mehr vorhanden. Um den anstehenden

Bedarf decken zu können und zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung soll für die Fläche „Am Seelgerätswege“ der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Gemeinde sieht im Rahmen ihrer Zuständigkeit über die Bauleitplanung städtebaulichen Handlungsbedarf, um Voraussetzungen für die weitere Bebauung, für realisierbare Maßnahmen, zu schaffen und damit die Wohnraum- und Arbeitsplatzsituation zu verbessern.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB möchte die Gemeinde dem dringenden öffentlichen Interesse nach Schaffung von Wohn- und Geschäftsräumen nachkommen. Für alle Baugrundstücke besteht der Bauwille zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern.

In den letzten Jahren hat sich die Gemeinde, bei der Schaffung von Bauflächen, auf den Innenbereich konzentriert. Jedoch sind nun nahezu alle Möglichkeiten im Innenbereich erschöpft.

Um die weiterhin bestehende Nachfrage des beabsichtigten Planungswillens der Grundstückseigentümer zur Erschließung von Bauland in absehbarer Zeit befriedigen zu können, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Seelgerätswege“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Einzelhäusern geschaffen werden, die sowohl dem Arbeiten als auch dem Wohnen dienen sollen, sowie die Schaffung von Bauland für nicht störendes Gewerbe. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt. Dem Planungswillen der Gemeinde wird entsprochen.

Um eine Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der ihnen zulässigen Nutzung zu berücksichtigen erfolgt die Ausweisung der Bauflächen als Mischgebiet. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbegebiet und östlich Mischgebietsflächen.

In der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 19.5.1972 (MABl S. 295) anlässlich der Einführung der Vornorm zu DIN 18005 - Blatt 1 - (Schallschutz im Städtebau) hinsichtlich des Lärmschutzes gefordert, dass die Planungsrichtpegel aneinandergrenzender Baugebiete sich in der Regel um 5 dB(A) unterscheiden sollen. Im Hinblick auf die für die einzelnen Gebietstypen geltenden Planungsrichtpegel würde dies bedeuten, dass reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete (letztere jedenfalls was den Tagesrichtpegel anbelangt) nur in dieser Staffelung nebeneinanderliegen dürfen und keines der Zwischenglieder übersprungen werden darf.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu entwickeln. Zusätzlich erfolgt die Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Mischgebietes.

1.2 Bezug auf übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Am 29.09.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Roderberg gefasst. Geplant ist die Änderung des im Aufstellungsverfahren befindlichen FNPs.

Im Entwurf des FNP der Gemeinde Rodeberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch als Flächen für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) ausgewiesen, welche im Aufstellungsverfahren als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO angepasst wird sowie die entsprechende Ausgleichsfläche.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rodeberg soll in der Zukunft zur Genehmigung gebracht werden. Da sich allerdings noch Änderungen der geplanten Flächennutzung ergeben haben, wird zunächst der Entwurf des FNP überarbeitet. Aus zeitlichen und finanziellen Gründen kann die Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erstellt werden. Daher ist es nicht möglich den Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Bei der zukünftigen Änderung des Flächennutzungsplanes wird berücksichtigt weitere Planungsflächen zu streichen und die neuen Bauflächenausweisungen auf den Eigenbedarf zu begrenzen.

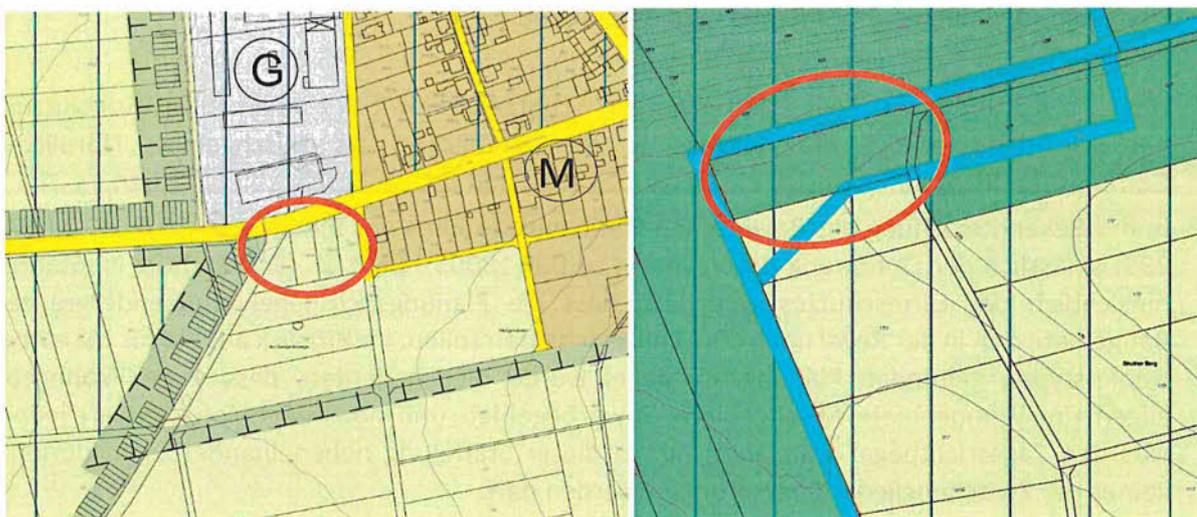


Abbildung 2: Ausschnitt vom Flächennutzungsplan der Gemeinde Rodeberg, Geltungsbereich und Maßnahmenbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Der geplante Standort ist für eine Ausweisung von Bauflächen aus gesamtgemeindlicher Perspektive am besten geeignet.

Hinweis zur Gemeinde Struth:

Mit der geplanten Gemeindefusion von Struth (Abstimmung vom 03.04.2022) zur Gemeinde im Rahmen der freiwilligen Gemeindefusion ist das Verfahren zur Änderung/Aufstellung des Flächennutzungsplans noch offen.

Regionalplan Nordthüringen

Gemäß dem Regionalplan Nordthüringen (RP NT) ist die Gemeinde Rodeberg dem Grundversorgungsbereich Südeichsfeld zugeordnet.

Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind im RP NT um Struth vorzufinden:

Freiraumsicherung

Vorranggebiet: Mühlhäuser Landgraben (FS-2)
Muschelkalkhänge von Großbartloff bis Faulungen und Rollberg,
Heiligenberg, Feuerkuppe (FS-16)

Vorbehaltsgebiet: Wilhelmswald / Dörnaer Wald nördlich Struth (fs-4)

landwirtschaftliche Bodennutzung

Vorbehaltsgebiet: um Büttstedt bis nördlich Struth (lb-10)
Südlich Struth (lb-11)
von Struth bis Küllstedt (lb-54)

Rohstoffe, Kalkstein zur Herstellung von Schotter und Splitt

Vorranggebiet: Struth (K 1)
Eigenrieden / Struth (K-2)

Vorbehaltsgebiet: Struth / Pfaffleck (k-4)

Windenergie

Vorranggebiet: Büttstedt, Effelder und Struth (W 16)

Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Rodeberg zählt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) zu der Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ (G 1.1.2). Diese Raumstrukturgruppe ist gekennzeichnet durch demografische und wirtschaftliche Stabilität in zentraler Lage in Thüringen, der Nähe zu leistungsfähigen Oberzentren in benachbarten Ländern (Hildburghausen, Sonneberg, Heilbad Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis) oder auch in oberzentrenferner Lage (Bad Salzungen, Eisenach, Nordhausen). Die Räume übernehmen neben wichtigen endogenen Entwicklungs- und Stabilisierungsaufgaben auch Entwicklungsfunktionen für das ganze Land.

Gemäß den Grundsätzen des LEP 2025 sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen „Innen- vor Außenentwicklung“ (G 2.4.1) und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung- vor Flächeninanspruchnahme“ folgen (G 2.4.2).

Im Ortsteils Struth sind keine verfügbaren Grundstücke sowie Gebäudeleerstand vorhanden. Eine Nachnutzung von Brach- oder Konversionsflächen ist nicht möglich.

In eigenverantwortlicher Aufgabenwahrnehmung der Gemeinde erfolgt eine angemessene Weiterentwicklung der Strukturen von Struth. Die Neuausweisung für die Flächeninanspruchnahme orientiert sich am gemeindebezogenen Bedarf.

1.3 Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Seelgerätswege“ der Gemeinde Rodeberg im OT Struth sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebiets mit max. 4 Bauplätzen geschaffen werden.

In der Gemeinde Rodeberg, vor allem im Ortsteil Struth fehlt es an Bauflächen, der um dem immer noch vorhandenen Bedarf von „Bauwilligen“ aus der Region Rechnung zu tragen. Da die im Ort vorhandenen Bauplätze des genehmigten Bebauungsplanes „Unterm Kirchberg“ erschöpft sind (verkauf aller erschlossener Grundstücke), ist der Bedarf an weiteren Baugrundstücken gegeben.

Mit den gemischten Bauflächen soll dem steigenden Bedarf an Wohn- und Geschäftsgrundstücken Rechnung getragen werden.

Das geplante Mischgebiet kann unmittelbar an die vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließungsanlagen angebunden werden. Der vorliegende Bebauungsplan „Am Seelgerätswege“ dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB für den aktuellen lokalen Bedarf. Mit dem Bebauungsplan sollen kurzfristig verfügbare Bauflächen gewonnen werden, da immer noch ein sehr großes Interesse an Bauplätzen für die Gemeinde Rodeberg besteht.

2 Geltungsbereich

Die Gemeinde Rodeberg liegt im Unstrut-Hainich-Kreis in Thüringen. Der Ortsteil Struth liegt ca. 10 km westlich von der Kreisstadt Mühlhausen/Thüringen und etwa 20 km südlich von Heilbad Heiligenstadt, auf ca. 480 m Höhe im Naturpark Eichsfeld – Hainich – Werratal.

Die Gemeinde Rodeberg besteht aus 5 Ortsteilen: Struth, Eigenrieden, Annaberg, Kloster Zella und Waldfrieden. Den Verwaltungssitz hat die Gemeinde im Ortsteil Struth.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsteingang von Struth und befindet sich an der „Lengenfelder Straße“

Begrenzt wird der vorhandene Geltungsbereich

- nördlich: Gewerbegebiet sowie Wohnbebauung
- östlich: Kleingärten sowie Wohnbebauung
- südlich, westlich: durch Ackerland, offene Feldflur und Grünland

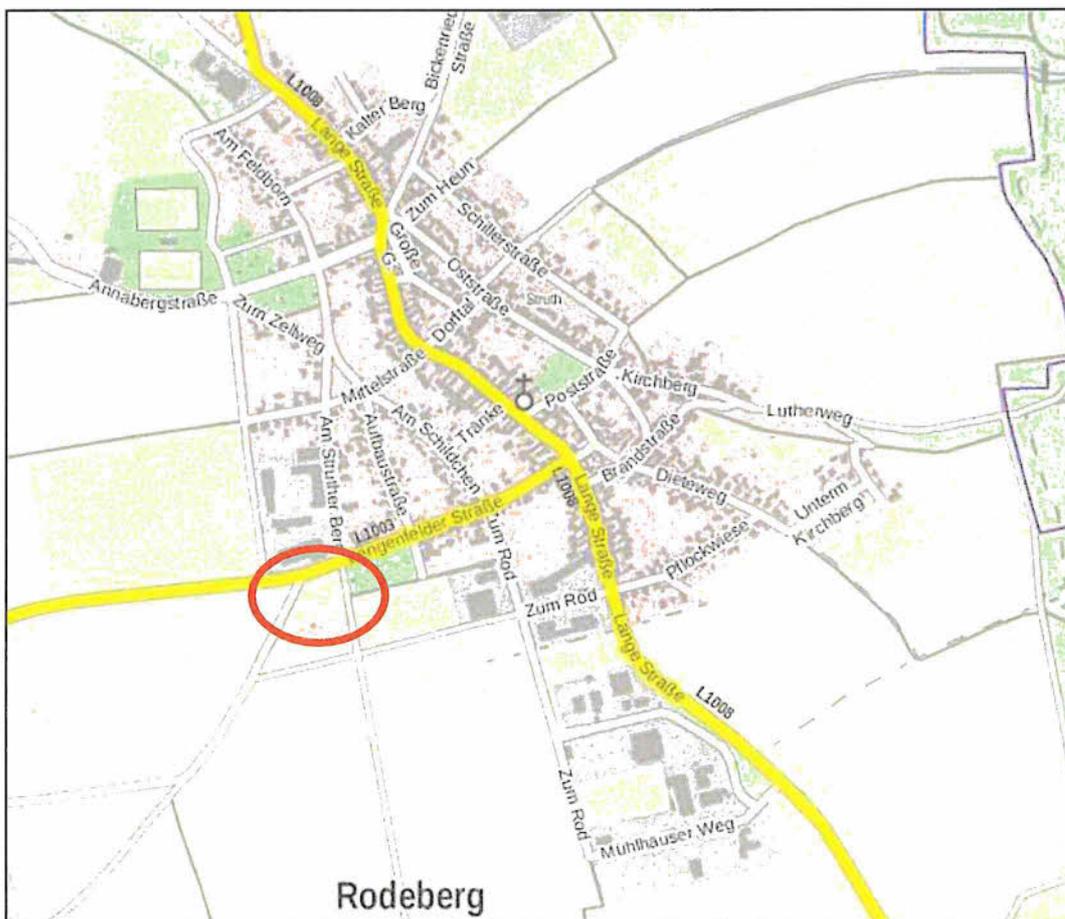


Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: geoproxy Thüringen)

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,53 ha verteilt auf die Flurstücke 134/1, 134/2, 134/3 und 134/4 sowie teilweise die Flurstücke 155, 160 und 161 (öffentliche Wege / Straße) der Flur 12 Gemarkung Struth.

Für die Erschließung des Plangebietes notwendige vorhandene Straßen und Wege werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der Geltungsbereich Bebauungsplanes „Am Seelgerätswege“ umfasst eine Gesamtfläche von 5.322 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

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

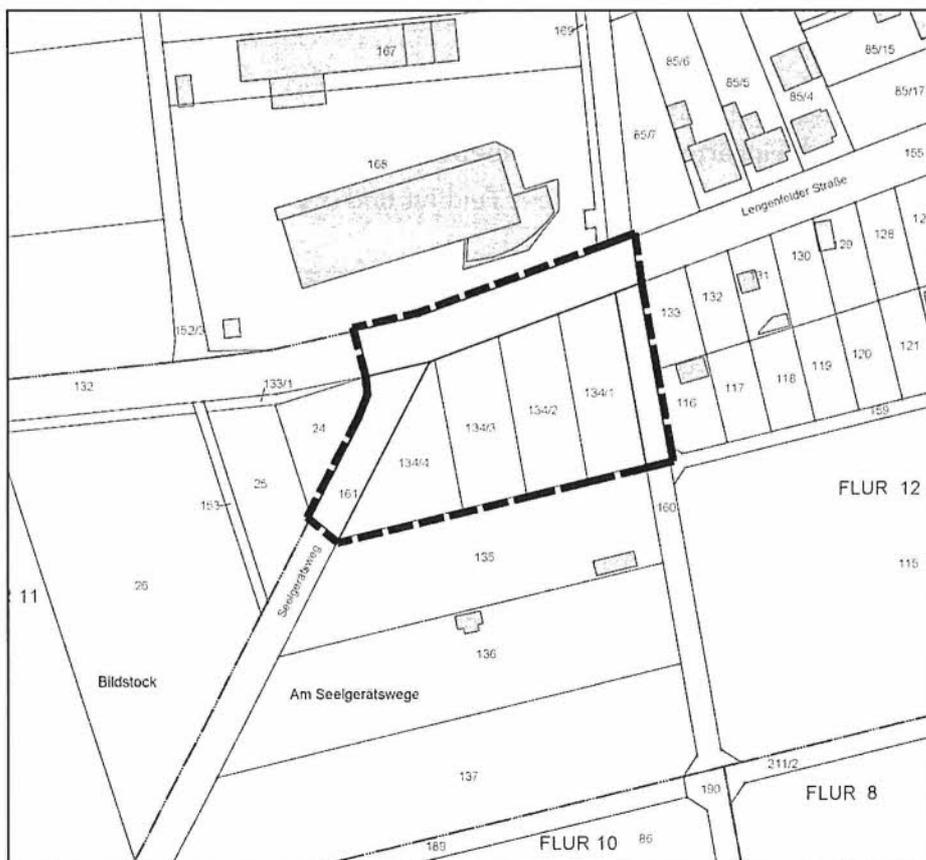


Abbildung 4: Geltungsbereich „Am Seelgerätswege“

3 Bestehende und geplante bauliche Nutzung

3.1 Bestand und Nachbarbebauung

Derzeit wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Intensivgrünland genutzt. Angrenzend an das Plangebiet befindenden sich Wohnbebauung, Verkehrsflächen, Gartengrundstücke, gewerblich genutzte und landwirtschaftliche Flächen.

Die bestehenden Pachtverhältnissen wurden bereits ordnungsgemäß beendet.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Darüber hinaus können in Schutzgebieten nach WHG durch behördliche Entscheidungen bestimmte Handlungen verboten oder nur eingeschränkt zulässig erklärt werden, soweit der Schutzzweck dies erfordert.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO festgelegt. Zulässig sind dabei entsprechend § 6 Abs.2 Nr. 1, 2 und 5 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO geregelten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplan.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Geplant ist ein Mischgebiet mit Einzelhäusern in offener Bauweise. Die Bauweise orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Offene Bauweise bedeutet, dass die zu errichtenden Gebäude mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksflächen errichtet werden. Dies regelt der § 22 der BauNVO.

Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand nach allen Seiten.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dazu wurden verschiedene Festsetzungen getroffen. Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird für das Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässigen Werte des § 17 BauNVO bezüglich Grundflächenzahl können im Planbereich eingehalten werden. Als Höchstgrenze werden maximal 2 Vollgeschosse festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist so groß bemessen, dass Bauwillige ihre Wünsche ohne Überschreitung der Baugrenze erfüllen können. Die Baugrenze legt die Flächen innerhalb der Grundstücke fest, in der das Gebäude errichtet werden kann. Sie soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 49 ThürBO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Gebäude sind mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen. Das bedeutet, sie sollten das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Für die Gestaltung der Fassaden und Dächer sind grellfarbige, spiegelnde oder stark reflektierende Materialien und Farbgebungen unzulässig.

Als Dachform sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und Pultdach zulässig. Folgende maximalen Dachneigungen gelten: Pultdach und Zeltdach 15 - 30 Grad; Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer 25 bis 43 Grad.

Für Nebenanlagen und Garagen werden auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdach gestattet.

Grundstückseinfriedungen sind bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

3.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Besonders ruhebedürftige Räume, wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmer, sind nach Möglichkeit auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (Zonierung der Wohnungsgrundrisse).
2. Werden Schlafräume und Kinderzimmer an den "lauten" Hausseiten angeordnet, sind zusätzlich schallgedämmte Außenluftdurchlasselemente vorzusehen, welche die erforderliche, resultierende Schalldämmung des Außenbauteils nicht verschlechtern dürfen.
3. Die Bauschalldämm-Maße der Fassadenelemente im Lärmpegelbereich III müssen eine resultierende Schalldämmung von erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB(A) besitzen.
4. Die Bauschalldämm-Maße der Fassadenelemente im Lärmpegelbereich IV müssen eine resultierende Schalldämmung von erf. $R'_{w,ges} \geq 40$ dB(A) besitzen.
5. Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, Freisitze sind vorzugsweise auf der lärmabgewandten Hausseite oder mit abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Brüstung und Aufsatz im Sitzbereich) oder geschlossenen Balkonen (z. B. Wintergarten) zu errichten.
6. Die unter Punkt 3 und 4 aufgeführten Lärmschalldämm-Maße sind entsprechend der vorliegenden Lärmpegelbereiche umzusetzen. Zur Sicherung des baulichen Schallschutzes ist es zwingend erforderlich, für alle Bauvorhaben im Plangebiet einen gesonderten Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN4109 oder alternativ nach VDI 2719 im Bauantragsverfahren bzw. im Verfahren der öffentlich-rechtlichen Zulassungsanzeige zu führen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Das Gebiet wird verkehrstechnisch über den „Seelgerätsweg“ und die Lengfelder Straße erschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die verkehrstechnische Anbindung den örtlichen Bedingungen und Anforderungen angepasst. Um die Beschränkungen des § 24 Thüringer Straßengesetz aufzuheben, erfolgt die Umverlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Bei einem gemeinsamen Termin mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Regionalreferat Nord und der Gemeinde erfolgt die neue Standortfestlegung der Ortstafel (siehe Anlage 6).

Flächen für den ruhenden Verkehr werden in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den Privatgrundstücken und auf der Planstraße berücksichtigt. Eine neue fußläufige Erreichbarkeit des Wohnstandortes ist auf den öffentlichen Flächen vorgesehen. In der nachfolgenden Abbildung ist die geplante Anbindung an den Bestand dargestellt.

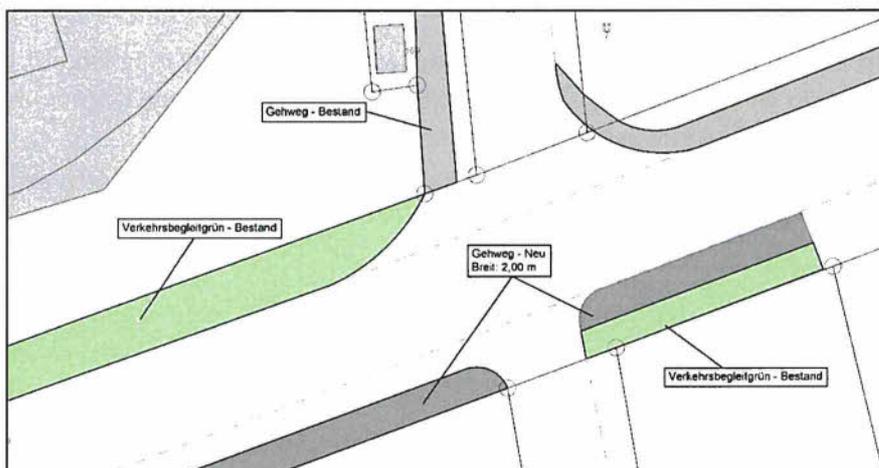


Abbildung 5: geplante fußläufige Erschließung des Plangebietes

Die Zufahrtsstraßen, die Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge entsprechen den Anforderungen des § 5 ThürBO.

4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Die Versorgung mit den verschiedenen Medien, Trinkwasser, Elektro, Gas, Telekom sowie den Entsorgungsleitungen, erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen.

In der Anlage 1 ist zur Darstellung der geplanten Erschließungskanäle und Leitungen sowie dem Rückbau der Wasserleitung vom Privatgrundstück das vorläufige Erschließungskonzept der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung beigefügt. Versorgt wird das Gebiet durch den Obereichsfelderischen Wasserleitungsverband (Wasserversorgung), den Abwasserbetrieb der Gemeinde Rodeberg (Abwasserentsorgung), die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG (Elektroversorgung, Gasversorgung) und die Deutsche Telekom AG (Telekommunikation/

Breitband). Der Anschluss der einzelnen Medien ist mit den Versorgungsträgern zu vereinbaren / abzustimmen bzw. die erforderlichen Genehmigungsverfahren einzuleiten.

4.2.1 Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser der zentralen Kläranlage abzuleiten. Dazu muss die Leitung in der Verkehrsfläche der „Lengenfelder Straße“ und im „Seelgerätswege“ bis zum Anschlusschacht im „Kastanienweg“ neu verlegt werden.

Der Anschluss wurde mit dem Abwasserbetrieb der Gemeinde Rodeberg abgestimmt. In der geplanten Erweiterung der Kläranlage „Saurasen“ sind die neu anzuschließenden Grundstücke mit vorgesehen.

4.2.2 Regenwasser

Das auf den Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Es ist vorgesehen, das von den Dachflächen anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück in Regenwasserzisternen einzuleiten.

Im Rahmen der Ausführung erfolgt die Erstellung eines Baugrundgutachtens, in diesem erfolgt der Nachweis über die Versickerung des Regenwassers.

4.2.3 Trinkwasser

Trinkwasserseitig wird das Gebiet durch den Obereichsfelderischen Wasserleitungsverband erschlossen. Derzeit ist das Gebiet trinkwasserseitig nicht erschlossen. Der Anschluss hat über die vorhandene Versorgungsleitung in der „Lengenfelder Straße“ zu erfolgen. Im Rahmen der Neuverlegung der Trinkwasserleitung erfolgt auch die Verlegung der Trinkwasserleitung DN 150 PVC in das öffentliche Flurstück 160.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und den Obereichsfelderischen Wasserleitungsverband in einem Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

5 Grünordnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß dem Bilanzierungsmodell der Thüringer Eingriffsregelung vorgenommen, indem sämtliche Bestandswerte im Eingriffsgeltungsbereich mit den Werten der Planung verglichen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem Punkt 4.1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Das bilanzierte Wertdefizit des Eingriffs gemäß Umweltbericht wird über zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Diese Maßnahmen werden rechtsverbindlich über einen Vertrag nach § 11 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet. Die für die externe Maßnahme ausgewiesene Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rodeberg und ist nicht verpachtet (Anlage 4). Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Referat 43 – Agrarförderzentrum bestehen seitens der Behörde keine Bedenken (Anlage 5).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende grünordnerische Festsetzungen nach §§ 1a Abs. 3; 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB festgesetzt:

Die unbefestigten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell gärtnerisch anzulegen.

Grünordnerische Festsetzungen:

- Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen, dabei sind mindestens 50 % dieser Flächen mit standortgerechten Gehölzen aus regionaler Herkunft zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- Im Bereich der Vorgärten und Eingangsbereiche ist eine Pflanzung nichteinheimischer Gehölze aus gestalterischen Gründen möglich.
- Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.
- Die verbleibenden unbefestigten Flächen sollen mit Rasen begrünt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das bilanzierte Wertdefizit des Eingriffs gemäß Umweltbericht wird über eine externe Maßnahme ausgeglichen. Innerhalb der Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurstück 154, Flur 11, Gemarkung Struth) auf einer Kompensationsfläche der Gemeinde Rodeberg ist ein strukturierter artenreicher Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Für die Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich einheimische Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mittels 3-fach Pfahlverankerung und gegen Wildverbiss und Verdunstung zu schützen. Für alle Pflanzungen ist gemäß DIN 19816 eine einjährige Fertigstellungspflege und gemäß DIN 18918 eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten. Die Verbiss-Schutzmanschetten und die Pfahlverankerungen sind in regelmäßigen Abständen bezüglich ihrer Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu reparieren.

6 Wesentliche Umweltbezogene Stellungnahmen

Die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zu einzelnen Themenblöcken aus der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Vorzeitiger Bebauungsplan "Am Seelgerätswege" Gemeinde Rodeberg OT Struth												
Art der Umweltinformation	Themenblöcke nach Schutzgütern										schlagwortartige Kurzcharakterisierung	
	Mensch	Arten+Biotope	biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Luft	Klima	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter		Wechselwirkungen
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	x	x	x	x	x	x	x	x				
Schallimmissions-prognose	x											passiver Schallschutz
Umweltbericht mit grünordnerischer Ergänzung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Auseinandersetzung mit allen zuvor genannten Themen

Tabelle 1: Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

7 Sonstiges

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

Bei Erdarbeiten sind Archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (ehemals Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie) gemäß Lagerstättengesetz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Im Rahmen der Ausführung wird empfohlen eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Subrosionsgefährdung einzuholen und im Rahmen der Untersuchungen der Baugrund- und Gründungsverhältnisse auf ältere, bereits verfüllte Erdfälle zu achten.

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen zugelassen, vor allem auf ausreichend südexponierten Dachflächen. Eine entsprechende Ausrichtung der Firstrichtung ist zu empfehlen.

Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbare Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdB-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellen-Schutzgebieten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die untere Wasserbehörde.

Hinweise zum Abfall:

Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot), zu deklarieren und umgehend, spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind diese Abfälle vor der Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen. Der Transport von Abfällen unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Eine Zwischenlagerung der angefallenen Abfälle über die Dauer der Erschließungs- oder Baumaßnahmen hinaus ist auf Flächen, die nicht für diesen Zweck freigegebenen wurden grundsätzlich nicht erlaubt und überdies in Abhängigkeit der zu lagernden Mengen bzw. im Falle einer geplanten Behandlung (z.B. durch brechen, schreddern o.a.) ggf. nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig.

Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallablagerung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Sind die Abfälle zu beseitigen.

Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle eingestuft.

Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen der Nachweisverordnung zu erfolgen. Für den Vollzug und die Überwachung der abfallrechtlichen Regelungen zur Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist das Referat 74 im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz in Weimar zuständig

Hinweise zur Immission

Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung (21 2548-I01) von Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH (Stand Juli 2021):

Gewerbelärm:

Die Berechnungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Gewerbelärms zeigen, dass ohne Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Nachweisorten im Plangebiet eingehalten werden können.

Straßenverkehr:

Die Berechnungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Straßenverkehrslärms zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Blatt 1, an den nördlich gelegenen Nachweisorten im Plangebiet nicht eingehalten werden. Die im Vergleich zur DIN 18005 um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden im Plangebiet an den Nachweisorten der Baufeldgrenzen eingehalten.

„Auf Grund der hier vorliegenden Überschreitungen bezüglich des ermittelten Verkehrslärm wird für die weitere Diskussion darauf hingewiesen, dass Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, im Zusammenhang mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, in einem Abwägungsprozess Möglichkeit einräumt, diese bis zu einem gewissen Maß zu tolerieren....Wie hoch in diesem möglichen Abwägungsprozess Orientierungswertüberschreitungen ausfallen können, hängt sicherlich von standortspezifischen Parametern ab, die von Fall zu Fall unterschiedlich sein können. Ein sinnvoller Überschreitungsspielraum der Orientierungswerte der DIN 18005 könnte bei ca. 5 dB liegen.“ (Schalltechnische Untersuchung 21 2548-101, Juli 2021)

Gemäß dieser Abwägung ist ein Schutz von Wohn- und Außenwohnbereichen im Plangebiet bezüglich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen gewährleistet.

Ein Ausgleich für die festgestellten geringen Überschreitungen der Orientierungswerte kann durch passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erfolgen.

Aus gutachterlicher Sicht empfohlen das Baufeld 1 im westlichen Bereich um ca. 10 m zu verkleinern (eingekürzten des westlichen Eckbereiches).

Hinweise zur Denkmalpflege und Archäologie

Im Bereich des Ortskerns muss grundsätzlich mit mittelalterlichen und neuzeitlichen Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden.

Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege Weimar mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.