

BEBBAUUNGSPLAN NR. 17 AM SIECHENGRABEN - 1.ÄNDERUNG

STEINSTRASSE
37351 DINGELSTÄDT

BEBBAUUNGSPLAN

NR. 17 AM SIECHENGRABEN - 1.ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG § 13a BauGB

STEINSTRASSE
GEMEINDE DINGELSTÄDT

GEMARKUNG: DINGELSTÄDT
FLUR: 019
FLURSTÜCK: 1388 / 10, 1388 / 11

FREISTAAT: THÜRINGEN
GEMEINDE: DINGELSTÄDT
STRASSE: STEINSTRASSE

DINGELSTÄDT,
DEN 30.11.2021

SONNENSTEIN OT WEIßENBORN-L.,
DEN 30.11.2021

BÜRGERMEISTER DIPL. - ING. JENS HEERWIG INHALTSVERZEICHNIS

BEBBAUUNGSPLAN NR. 17 AM SIECHENGRABEN - 1.ÄNDERUNG

STEINSTRASSE
37351 DINGELSTÄDT

	Seite
INHALT	2
1. ANLASS UND PLANUNGSZIELE	3
1.1 Planerfordernis	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren	4
3. Plangebiet	5
3.1 Lage und Abgrenzung	5
3.2 Bestandssituation	6
3.3 Seitheriges Planungsrecht	6
4. Umfang der Planänderung	6
4.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
5. Auswirkungen der Planung	7
5.1 Umwelt, Natur und Landschaft	7
5.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung	8
5.4 Verkehr	9
6. Angaben zur Planverwirklichung	11
6.1 Zeitplan	11

1. ANLASS UND PLANUNGSZIELE

1.1 Planerfordernis

Gemäß § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bauherr plant im Baugebiet „Siechengraben“ in Dingelstädt zwei Mehrfamilienhäuser mit vier Wohneinheiten. Sämtliche Wohnungen werden schwellenfrei ausgeführt. Mit der Realisierung des Vorhabens soll der gestiegenen Nachfrage nach kleineren Miet- bzw. altersgerechten Wohnungen in der Gemeinde Dingelstädt Rechnung getragen werden.

Mit den geplanten vier Wohneinheiten, wird die im Bebauungsplan auf maximal zwei beschränkte Anzahl an Wohneinheiten pro Wohnhaus überschritten. Die sonstigen Vorgaben des Bebauungsplans insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Aufgrund der Überschreitung der Anzahl an Wohneinheiten ist die Änderung des Bebauungsplanes „Am Siechengraben“ erforderlich.

Die Absicht des Bauherrn, auf den beiden Grundstücken im Planbereich ein Mehrfamilienhaus zu errichten, entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Aufgrund der Nachfrage nach barrierefreien Mietwohnungen ist die Gemeinde bestrebt, das geplante Vorhaben zur Schaffung von Mietwohnungen zu unterstützen.

Die Planungsabsicht des Bauherrn ist für die Gemeinde sowohl planerisch vertretbar und wohnungspolitisch (Steigerung des Angebots von neuen Wohnungen, Bewältigung des demographischen Wandels) sowie städtebaulich (Förderung der Innenentwicklung, bessere Ausnutzung vorhandener externer Infrastruktureinrichtungen etc.) sinnvoll und wünschenswert.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von Miet- bzw. altersgerechtem Wohnraum zur Förderung der Innenentwicklung und zur Deckung des vorhandenen Bedarfs. Das bisher zulässige Maß an Überbauung und Gebäudehöhe wird dabei beibehalten.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt: Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

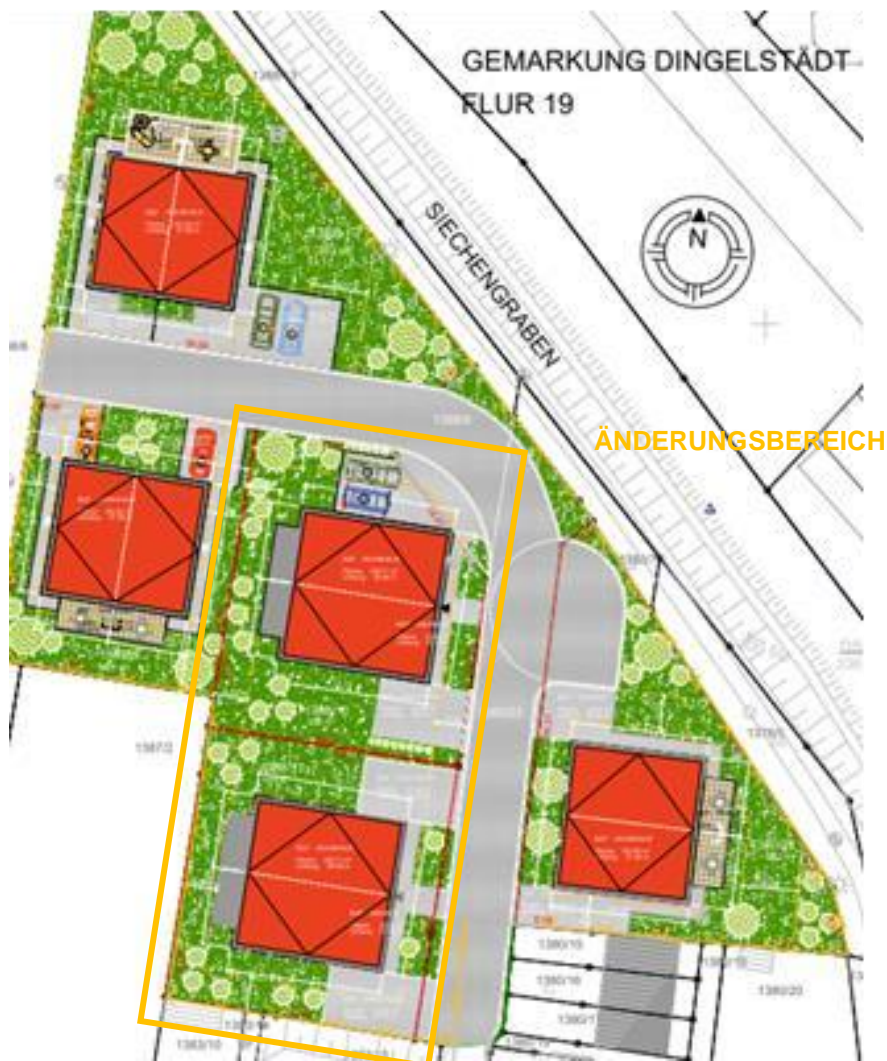
BEBBAUUNGSPLAN NR. 17 AM SIECHENGRABEN - 1.ÄNDERUNG

STEINSTRASSE
37351 DINGELSTÄDT

3. PLANGEBIET

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Gebiet der Änderung befindet sich im Zentrum der Ortschaft Dingelstädt im Wohngebiet „Am Siechengraben“. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke-Nr. 1388 / 10 und 1388 / 11. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1115 m² - 0.11 ha.



BEBAUUNGSPLAN NR. 17 AM SIECHENGRABEN - 1.ÄNDERUNG

STEINSTRASSE
37351 DINGELSTÄDT

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich ist Teil des Wohnbaugebiets „Am Siechengraben“ und ist bisher nicht bebaut. Nördlich des Plangebietes und südlich des Baugebietes befinden sich Bauplätze, welche zum überwiegenden Teil bereits bebaut sind bzw. aktuell bebaut werden. östlich des Plangebietes befindet sich die Erschließungsstraße „Steinstraße“ und weitere Wohnbaugrundstücke. Im Osten grenzt das Bebauungsgebiet an den Siechengraben.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Die Änderung betrifft den seit Januar 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Am Siechengraben“. In diesem wird der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4. UMFANG DER PLANÄNDERUNG

4.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bisher ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Für die Flurstücke-Nr. 1388 / 10 und 1388 / 11 wird die maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten auf vier pro Wohngebäude erhöht, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen und dadurch zusätzlichen altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Das bisher zulässige Maß an Überbauung und Gebäudehöhe wird dabei beibehalten und stellt somit eine moderate Innenentwicklung dar.

Über diese Festsetzung hinaus, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Am Siechengraben“ vom Januar 2019.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Neben der geplanten Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude werden keine weiteren Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften geändert.

Das Maß der baulichen Nutzung und der damit verbundene Versiegelungsgrad bleibt somit unverändert. Ausgehend von den bereits durch den Bebauungsplan „Am Siechengraben“ zulässigen Eingriffen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Dem Schutzgut Mensch und Gesundheit wird durch die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum Rechnung getragen. Die geplanten Gebäude wirken sich zudem nicht störend aus, da eine Reihenhausbebauung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan möglich ist. Das Wohngebiet wird durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr nicht beeinträchtigt, da sich die geplante Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen auch bereits Bestandteil des gültigen Bebauungsplanes sind.

5.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 BNatSchG, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Planungsdurchführung berührt werden.

Bereits bei der Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Siechengraben“ wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Auftrag des Ingenieurbüros Hartleb Höch Ehbrecht erstellt. Darin wurden die Auswirkungen auf die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten untersucht. Beeinträchtigungen, die das Eintreten von Verbotstatbeständen bedeuten könnten, sind nicht zu erwarten.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Die bereits zulässige Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die Erhöhung der maximalen Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude nicht negativ verändert. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ist durch die Bebauungsplanänderung somit nicht zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für diese Bebauungsplanänderung wird daher nicht erforderlich.

5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden bereits im Bebauungsplan „Am Siechengraben“ berücksichtigt:

- Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser wird in den Siechengraben eingeleitet
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der überwiegenden Einzelhausbauweise wird eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung des Gebiets
- Der bereits wirksame Bebauungsplan „Am Siechengraben“ berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße.

Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden daher nicht erforderlich.

5.4 Verkehr

Aktuelles Verkehrsaufkommen in der Straße „Steinstraße“ kann als Mischung zwischen Wohnweg und Wohnstraße charakterisiert werden (Hauptfunktion ist die Erschließung mit den Nutzungsansprüchen Aufenthalt und Parken). Für Wohnstraße wird nach der RAS 06 eine Verkehrsstärke von bis zu 400 Kfz/h als verträglich eingestuft. Für Wohnwege wird eine Verkehrsstärke von bis zu 150 Kfz/h als verträglich eingestuft.

Um die verkehrlichen Auswirkungen darzustellen, wurde eine vereinfachte Ermittlung des Verkehrsaufkommens für das Wohngebiet Siechengraben gemäß den „Hinweisen zur Schätzung von Verkehrsaufkommen von Gebietstypen“ von der Forschungsgesellschaft für Straßen - und Verkehrswesen durchgeführt.

Das Verkehrsaufkommen des Wohngebiets „Am Siechengraben“ kann wie folgt prognostiziert werden:

Bewohnerverkehr

Die Wegezahl aller Bewohner ergibt sich aus der Einwohnerzahl, multipliziert mit deren spezifischer Wegehäufigkeit. Sie liegt in Neubaugebieten im Durchschnitt bei 3,5 bis 4,0 Wegen pro Werktag. Die Bevölkerungszahl wurde im Bebauungsplan „Am Siechengraben“ wie folgt ermittelt. Insgesamt entstehen 5 neue Baugrundstücke. Diese können unter Annahme einer Baustruktur von 2 Wohnungen / 4 Wohnungen je Bauplatz und 2,5 Einwohnern je Wohnung ca. 70 Einwohner aufnehmen.

Sollte die maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten im Wohngebiet entstehen, wäre nach den obigen Annahmen mit einer Einwohnerzahl von 70 Einwohnern zu rechnen. Daraus ergeben sich bei Anwendung von 4,0 Wegen pro Werktag und Einwohner insgesamt zwischen 210 und 280 Wege pro Tag. Das Quell- und Zielverkehrsaufkommen der Bewohner ergibt sich durch Abminderung dieser Wegezahl um einen Anteil von 10 % an Wegen.

Ein zusätzlicher Abschlag für den gebietsspezifischen Binnenverkehr erfolgt aufgrund des geringen Gebietsdurchmessers nicht. Demnach weist das Quell- und Zielverkehrsaufkommen zwischen 189 und 252 Wege pro Tag auf.

BEBBAUUNGSPLAN NR. 17 AM SIECHENGRABEN - 1.ÄNDERUNG

STEINSTRASSE
37351 DINGELSTÄDT

Im Bereich der Planänderung sind auf den beiden Baugrundstücken jeweils ein Einzelhaus mit je 2 Wohneinheiten zulässig. Damit können bereits jetzt auf gleicher Fläche 4 Wohneinheiten entstehen. Somit steigert sich die Gesamtzahl der zulässigen Wohneinheiten im Wohngebiet um lediglich 4 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der oben getroffenen Annahmen von 2,5 Einwohner je Wohneinheit und 4,0 Wegen pro Werktag und Einwohner entstehen täglich 30 zusätzliche Kfz-Fahrten. In den Spitzenstunden kommen so maximal 5 Kfz-Fahrten hinzu. Die in der RAS 06 genannte verträgliche Verkehrsstärke von bis zu 150 Kfz/h (Wohnweg) wird durch weitere 5 Kfz-Fahrten weiterhin deutlich unterschritten. Somit entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Verkehrssituation.

Besucherverkehr

In Wohngebieten ist der nicht von Bewohnern erzeugte Verkehr von untergeordneter Bedeutung. Der Besucherverkehr beträgt bis zu 5 % aller Wege der Bewohner. Insgesamt entstehen durch den Besucherverkehr zwischen 2 und 3 zusätzliche Wege pro Tag.

Wirtschaftsverkehr

Zum täglichen Verkehrsaufkommen der Bewohner und der Besucher ist der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr mit ca. 0,10 Kfz-Fahrten/Einwohner zu addieren. Insgesamt entstehen durch den Wirtschaftsverkehr zwischen 1 und 2 zusätzliche Wege.

Insgesamt entsteht durch das Wohngebiet ein Verkehrsaufkommen von 192 bis 257 Wege pro Werktag. Das Quell- und Zielverkehrsaufkommen von Wohngebieten unterliegt tageszeitlichen Schwankungen. In der morgendlichen Spitzenstunde erreicht der Pkw-Quellverkehr der Bewohner einen Wert von bis zu 15 % des Tagesaufkommens. Im Laufe des Nachmittags ergibt sich nur eine geringer ausgeprägte Spitze von 7 bis 8 %. Der Pkw-Zielverkehr erreicht dagegen nachmittags einen Spitzenwert von bis zu 14 % des Tagesaufkommens. In der gemeinsamen Spitzenstunde von Quell- und Zielverkehr werden bis zu 22 % des Tagesaufkommens erreicht.

Damit sind zu den Spitzenstunden max. 42 bis 56 Wege zu erwarten. Damit liegt das Verkehrsaufkommen des Wohngebietes deutlich unter dem in der RAS 06 aufgeführten verträglichen Verkehrsstärke für Wohnwege von bis zu 150 Wegen pro Tag.

BEBBAUUNGSPLAN NR. 17 AM SIECHENGRABEN - 1.ÄNDERUNG

STEINSTRASSE
37351 DINGELSTÄDT

6. ANGABEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

6.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende des Jahres 2021 abgeschlossen werden.