

Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Mühlberg“ in Kreuzebra gemäß § 13b BauGB



Stand: Februar 2021

.....
 E. Klingebiel
 Geschäftsführer
 Planungs- und Ingenieurbüro KWR GmbH

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich.....	3
0.1 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
0.2 Übergeordnete Planungen:.....	5
0.3 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
0.4 Verfahrensstand	9
0.5 Erschließungsträger	9
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	10
1.2 First- bzw. Gebäude- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	11
1.3 Immission	11
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.....	14
2.1 Dachformen.....	14
2.2 Dachneigung	14
2.3 Dacheindeckung.....	14
2.4 nicht überbaubaren Grundstücksflächen	14
3. Grünordnerische Festsetzungen	14
3.1 Gestaltungsmaßnahmen.....	14
3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation.....	15
3.3 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	15
3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
4. Planinhalt und andere Festsetzungen	16
4.1 Städtebauliches Konzept	16
4.2 Bebauung	17
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf	17
4.4 Verkehr	17
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz	17
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz	18
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	19
4.4.4 Fußgänger und Radfahrer	19
4.4.5 Ruhender Verkehr	19
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	19
4.5.1 Trinkwasserversorgung	19
4.5.2 Entwässerung	19
4.5.3 Hochwasserschutz	21
4.5.4 Gewässerausbau	21
4.5.5 Heizungstechnische Versorgung	21
4.5.6 Fernmeldetechnische Versorgung	21
4.5.7 Elektrotechnische Versorgung	22
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	22
4.7 Abfallentsorgung.....	22
4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	22
4.9 Löschwasserversorgung	22
5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	23
5.1 Kennzeichnung von Flächen.....	23
5.2 Nachrichtliche Übernahme	23
5.3 Hinweise.....	23
5.3.1 Bodenfunde.....	23
5.3.2 Bodenschutz.....	24
5.3.3 Erdaufschlüsse	25
5.3.4 geodätische Festpunkte	25
5.3.5 Bodenordnung.....	26
5.3.6 Pachtverhältnisse	26
6. Flächenbilanzen	26
6.1 Geltungsbereich	26
6.2 Private Flächen (Wohn- und Mischbaufläche)	26
7. Baulückenkataster	27

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

0.1 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Stadt Dingelstädt OT Kreuzebra liegt im Obereichsfeld, im Zentrum des Landkreises Eichsfeld zwischen Oberharz und Hessischem Bergland.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb des bebauten Gebietes des Ortsteiles Kreuzebra, der „Angerberg“ umschließt dreiseitig den Geltungsbereich. Es handelt sich hier um die größtenteils unversiegelte Fläche, welche im Westen an eine Freifläche grenzt, die noch unbebaut ist und teilweise als Rasenspielfeld zur Verfügung steht. Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich die Wohnbebauungen der Heuthener Straße, der Katholische Kindergarten und das ehemalige Krankenhaus, welches jetzt zur Kurzzeit-, Übergangs- und Tagespflege sowie für betreutes Wohnen genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 „Mühlberg“ ist zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich auf die Grundstücke in der Flur 16 mit den Flurstücken: 270; 266; 265; 262; 261; 260; 259; 258; 257 und Flurstücken teilweise: 269; 268; 264;



Geltungsbereich macht die städtebauliche vorteilhafte Lage und Abrundung der innerstädtischen Bebauung deutlich.

Das Gelände des Bebauungsplanes ist als Vervollständigung der innerstädtischen Bebauung (Angerberg, An der Baumschule, Heuthener Straße mit Eschen- & Eichenweg) zu bewerten.

- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Bebauung der Heuthener Straße (teilweise östlich der Angerberg) begrenzt



- Im Osten durch die Bebauung des Angerberg



- im Westen schließt ein ländlicher Weg und dann Garten- und Weideland an



- im Süden schließt die teilweise umgenutzte Bebauung der ehemaligen Landwirtschaftsanlage der Angerbergstraße an

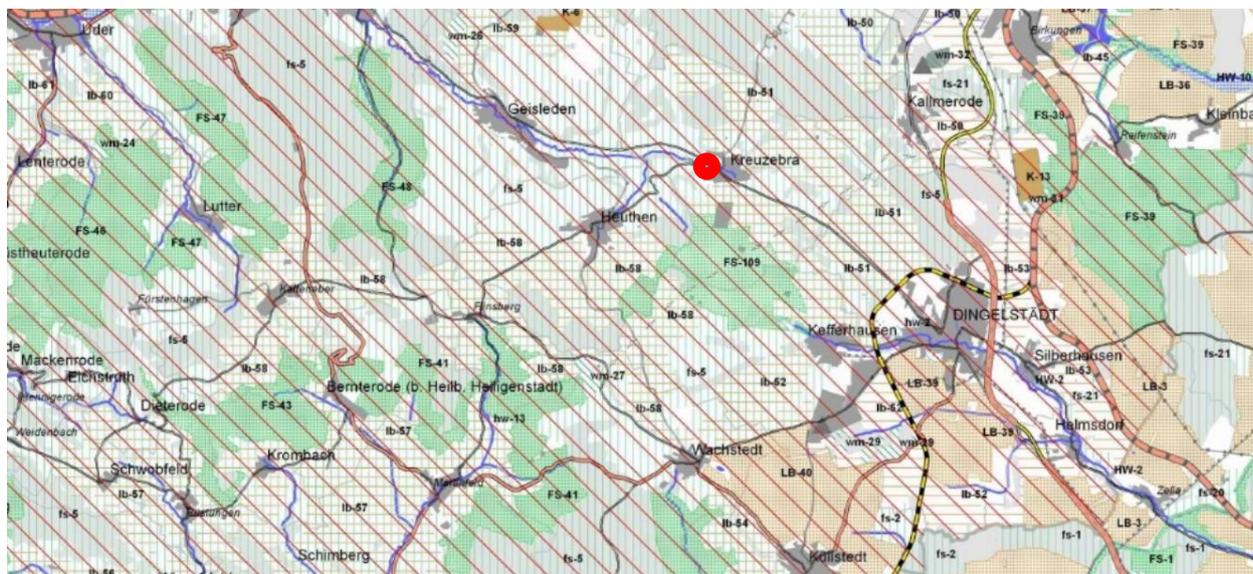


Die Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken wird durch die Heuthener Straße und den Angerberg gesichert.

0.2 Übergeordnete Planungen:

Regionalplan Nordthüringen (RP-N) / Landesentwicklungsplan (LEP):

Für Thüringen liegt derzeit der Landesentwicklungsplan (LEP 2025) des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr von 2014 vor sowie der seit 29.10.2012 in Kraft getretene Regionalplan Nordthüringen (RP-N) der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringens vor. Der RP-N legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung fest.



Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen

Die Stadt Dingelstädt ist gemäß des RP-N und des LEP (Z **2.2.8**) als **Grundzentrum** ausgewiesen. Diese Ausweisung bedeutet für die Stadt eine wichtige Funktion für Verwaltung, Dienstleistung, Versorgung sowie als Wohn- und Gewerbestandort.

Flächennutzungsplan:

Die Gemeinden und Städte sind nach dem Baugesetzbuch § 1 gehalten, Bauleitpläne für ihre Gemeindegebiete aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde/Stadt vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden stellen die Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Hinblick hierauf hat der Gemeinderat von Kreuzebra die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, Baugelände für Wohnungsbauinteressenten und ortsansässige Gewerbetreibende bereitzustellen.

Dieser BP ist ein vorzeitiger Bebauungsplan. Es liegen dringende Gründe für die Vorzeitigkeit zum Flächennutzungsplan vor, die sich wie folgt begründen:

Die Gemeinde Kreuzebra hat in den letzten Jahren mehrere Flächen für eine Wohnbauentwicklung ausgewählt und verglichen. Dem dringenden Wohnbedarf für junge Bauwillige muss in Kreuzebra so schnell wie möglich nachgekommen werden. Die gesamte Gemeinde hat neben den wenigen freien, aber nicht verfügbaren Bauflächen (Baulückenkataster als Anlage 1), die aus finanziellen Gründen mehrere Eigentümer in den letzten Jahren hatten, aber keiner Nutzung zugeführt werden konnten. Diese Leerstände sind auf-

grund der engen Grundstücksverhältnisse und hoher notwendiger Investitionsaufwände für Bauinteressenten inakzeptabel und wurden von den Eigentümern bisher auch nicht zum Verkauf bereitgestellt. Erbschaftsprobleme unterstützen noch den Leerstand seit mehr als 25 Jahren. Zu erwähnen wären auch die voll vermieteten Mietshäuser (6) mit je 4-6 Wohneinheiten.

Für das Baugebiet liegen derzeit 2 (WA) und 4 (MI) schriftliche Anträge von ortsansässigen Bauwilligen vor.

Auch die demografische Entwicklung in der Gemeinde Kreuzebra hält sich in Grenzen. Die Gemeinde Kreuzebra hat in den letzten 30 Jahren einen Verlust von 60 Einwohnern zu verzeichnen, zwischenzeitlich konnte 10 Jahr ein Anstieg der EW-Zahlen notiert werden. In den letzten 3 Jahren konnte sogar (2018/732 EW; 2019/737 EW und 2020/727 EW) ein Anstieg von **+3 %** vermeldet werden.

Einwohnerentwicklung [\[Bearbeiten \]](#) [Quelltext b](#)

Entwicklung der Einwohnerzahl (31. Dezember):

• 1994: 775	• 2000: 809	• 2006: 819	• 2012: 750
• 1995: 774	• 2001: 818	• 2007: 810	• 2013: 745
• 1996: 776	• 2002: 810	• 2008: 802	• 2014: 741
• 1997: 796	• 2003: 800	• 2009: 794	• 2015: 733
• 1998: 779	• 2004: 810	• 2010: 787	• 2016: 703
• 1999: 789	• 2005: 809	• 2011: 745	• 2017: 716

Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik

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. 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. Durch diese positiv zu bewertende junge Nutzung mit größeren Familien, konnte der Einwohnerrückgang vorteilhaft für den Gebäudebestand in Grenzen gehalten werden. Da diese Möglichkeiten sich aber nun kaum noch anbieten, muss etwas für die Bereitstellung von Wohnbauland getan werden, damit junge Familien nicht in Nachbargemeinden und –Städte ziehen müssen, weil das Angebot von Bauland nicht gegeben ist.

Für die Stadt Dingelstädt und Gemeinde Kreuzebra ist es ein DRINGENDES Anliegen, diese Entwicklung zu stoppen und junge Familien zur Stärkung des ländlichen Raumes in der Gemeinde Kreuzebra zu halten. Deshalb ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dringlich und rechtfertigt ein Verfahren als vorzeitigen Bebauungsplan.

Die Innenentwicklung kann aufgrund der geschilderten Umstände (wenig leerer Gebäudebestand, wenige freie Bauflächen, keine Brachflächen im Innenbereich) aktuell nicht weiter vorangetrieben werden.

Mit den vor genannten Darstellungen soll die Dringlichkeit und Nachfrage für den Eigenbedarf an Bauland nochmals untermauert werden.

Auch die beiliegende Statistik über Erwerb und Bauaktivitäten unterstützt die Theorie der hohen Nachfrage an Bauland und weist keine Verödung und Verarmung des Ortskernes nach.

Der beiliegende Übersichtsplan soll eine nachvollziehbare Begründung für den Standort bieten.

Für dieses Baugebiet gibt es derzeit, nachweisbar 5 Bauwerber (MI) und 2 Bauwerber (WA).

Ein rechtskräftiger FN - Plan für die Stadt Dingelstädt OT Kreuzebra liegt nicht vor. Jedoch beabsichtigt die Stadt Dingelstädt mit den neuen Ortteilen Kreuzebra, Helmsdorf, Kefferhausen und Silberhausen, einen

gemeinsamen und überregionalen Flächennutzungsplan kurzfristig zu planen. Dies bedürfen jedoch noch einige vorbereitende Maßnahmen und Entscheidungsfindungen. Derzeit befasst sich die Gemeinde mit der Umstrukturierung der Verwaltung und danach sind die Grundlagenentwicklungen für eine gemeinsame Bauleitplanung in der „neuen“ Stadt Dingelstädt vorgesehen.

0.3 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorwiegend für Ortsansässige aus der Gemeinde Kreuzebra die Möglichkeiten geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde Bauland erwerben zu können, um ihre Bauwünsche zu erfüllen.

Nach § 2 Abs.1 BauGB liegt die Verantwortung für die Bauleitplanung bei der Gemeinde. Gemäß § 1 Abs.3 S.1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs.5 S.1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

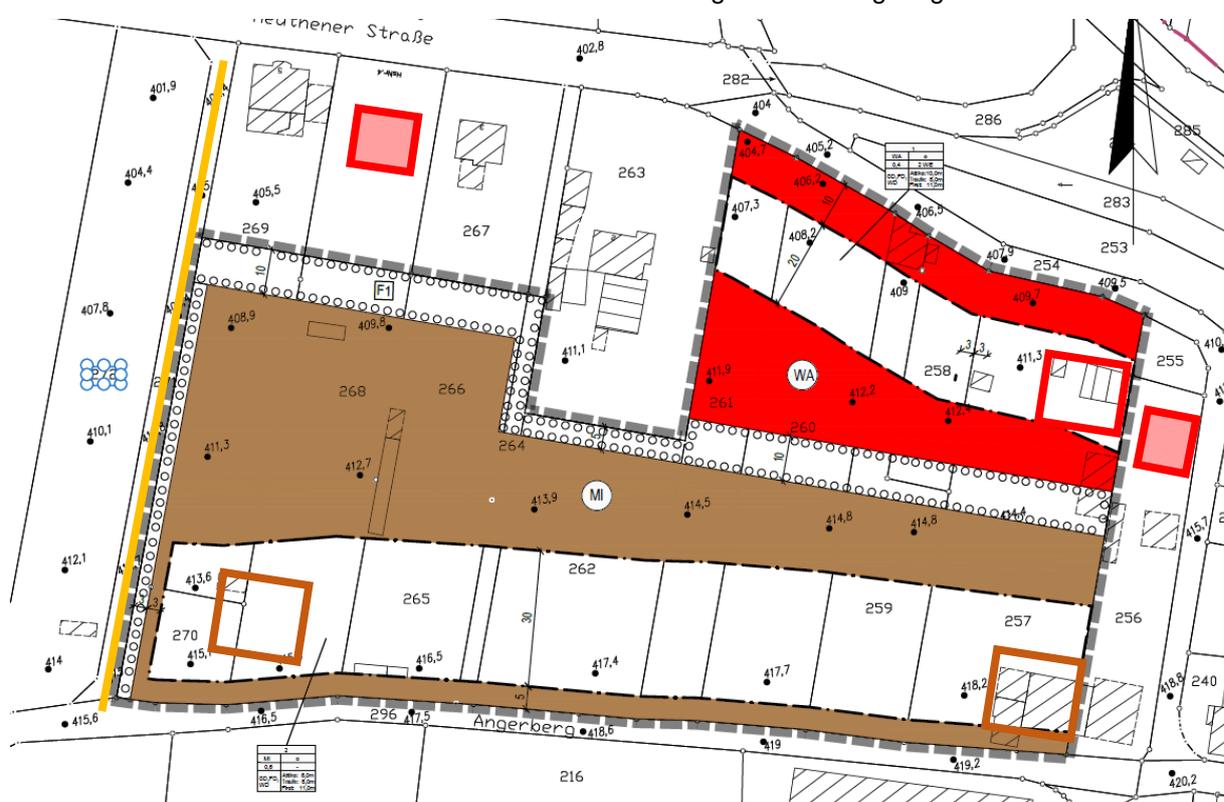


Der Beschluss über die Aufstellung des B-Planes „Mühlberg“ gemäß § 13 b BauGB wurde am 25.10.2018 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren beschlossen, weil eine klare städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen eindeutig erkennbar ist. Da es sich hier um Flächen außerhalb der Ortslage handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich auszugehen. Mit den Zielen einer sinnvollen Einbeziehung eines Außenbereiches sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt ist. Dabei sind die im Plangebiet vorhandenen Straßenflächen nicht mitzurechnen. Demnach ergibt sich: Bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches

von 2,58 ha, einer angenommenen GRZ von 0,4 im WA und 0,6 im MI, ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche im Geltungsbereich von 9.867 m² < 10.000 m². Ohne Infragestellung der vorgebrachten Anregungen in den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Berechnung der zulässigen Grundfläche im gesamten Plangebiet, die hier Berücksichtigung fanden, wird die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB erforderliche Voraussetzung von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau NVO kleiner 10.000 m² eingehalten.

Diese Planung dient der Deckung des eigenen Wohn- bzw. Gewerbebedarfs der Gemeinde Kreuzebra und ergänzt sinnvoll die Struktur des Ortsrandes und verbindet auf zweckmäßige Weise die vorhandene westliche Ortsrandbebauung. Da der Gemeinde Kreuzebra kein derartiges Bauland (MI/WA) anderweitig zur Verfügung steht, ist ein B-Plan in dieser Form dringend notwendig.

Der Bereich der Wohnbebauung WA hätte auch als § 34 BauGB oder 13a BauGB eine Bewertung finden. Die Baulücke von weniger als 100,00 m (95,00 m) erlaubt in einer, teils bebauten, Baureihe eine Wohnbebauung. Da hier aber eine städtebauliche Ordnung bei der geplanten Neubebauung mehr als ratsam ist, wurde dieser Bereich bei Immission und städtebaulichen Vorgaben mit eingezogen.



Auszug Planzeichnung mit Geltungsbereich rot markierten Flächen wurden im Jahr 2020 genehmigt (§34 BauGB), bebaut und teilweise bezogen. Oranger Weg wurde neu teilvermessen, zur Verbindung Angerbergstraße – Heuthener Straße und möglichen zentralen Erschließungsanlagen, Braun eingegrenzte Grundstücke mit gewerblicher Nutzung. Rot umgrenzt ist ein Wohnbaustandort mit Bebauung.

Weiter muss der Standort des Plangebietes mit den vielseitigen Standortabfragungen und Standortdiskussionen in anderen Bereichen der Gemeinde nochmals untermauert werden. So führten neben Eigentumsproblemen, Immission, Verhältnisse und Topografie besonders die städtebaulichen Belange zu dieser Standortwahl.

Es wurden mehrfach Standorte seitens der Gemeinde Kreuzebra in den letzten Jahren untersucht. Dieser Standort ging bei der Auswertung aller Stellungnahmen, als EINZIGE Entwicklungsmöglichkeit für Gewerbe- und Wohnbauland hervor.

Dieses Angebot an Mischbebauung (**5-6 Standorte**) und lückenschließende Wohnbebauung ca. **3 Bauplätze** stellen insgesamt eine Größenordnung dar, die für eine kurzfristige Bedarfsdeckung an Misch- und

Wohnbaufläche in der Gemeinde Kreuzebra für ausreichend angesehen wird. Die Wohnbaustandort befindet sich in privater Hand und sind den anschließenden Wohnhäusern zugeordnet. Ein Flickenteppich mit nachweisbaren dringenden Wohnbedarf, macht jedoch hier städtebaulich keinen Sinn. Die Planung wird hier als abrundender und innerörtlicher Lückenschluss zum Bestand angesehen. Es wird ausdrücklich darauf orientiert, dass diese Mischbauflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde Kreuzebra zur Verfügung stehen.

Das Baulückenkataster der Gemeinde Kreuzebra liegt als Anlage bei und weist 9 Baulücken auf, welche alle in privater Hand sind. Von den 9 Baulücken befinden sich 3 Baulücken in BP-Bereichen, welche Erschließungsbeiträge gezahlt haben und Bauabsichten haben.

Dringende Gründe begründen sich in der Bereitstellung von Wohnbaufläche, die Gemeinde Kreuzebra kann z.Z. den Bauwilligen der Gemeinde Kreuzebra kein Wohnbauland zur Verfügung stellen. Um der demographischen Entwicklung der Gemeinde entgegenzuwirken, ist dringend Bauland zu entwickeln und zu erschließen. Trotz der vorteilhaften Entwicklungsmöglichkeiten im Wohnungsmarkt, kann jungen Familien in Kreuzebra kein Bauland zur Verfügung gestellt werden.



Der Entwurf der Klarstellungssatzung der Gemeinde Kreuzebra ist in diese Planung eingeflossen. Die Planung ist wohl, nach derzeitigen Erkenntnissen, nie zur Satzung beschlossen worden. Derzeit prüft die Stadt Dingelstädt die notwendigen Arbeiten zum erfolgreichen Abschluss dieser Bauleitplanung. Der Bereich des BP Mühlberg wurde in dieser Darstellung kenntlich gemacht.

Der Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung und Entwicklung eines Flächennutzungsplanes wurde bereits gefasst. Die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen finanziellen Mittel werden bei der Haushaltsplanung der Gemeinde berücksichtigt.

Der Standort angrenzend oder umfassend, an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kreuzebra erfordert eine städtebauliche Ordnung und stellt eine Abrundung des östlichen Ortsrandes dar.

0.4 Verfahrensstand

Die Gemeinde Kreuzebra hat in der Sitzung am 25.10.18 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Mühlberg“ gefasst.

0.5 Erschließungsträger

Als Erschließungsträger für den Bereich des Mischgebietes, haben die Eigentümer und Nutzer eine Erschließung - GbR gegründet. Dabei zeichnet sich als verantwortliche Person, Markus Freund, Plan 7, 37351 Dingelstädt OT Kreuzebra, verantwortlich.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen:

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe

Die Ausnahmen und die Nichtzulässigkeit werden in dem Bedarf der städtebaulichen Anforderungen begründet, da diese Anlagen in der Nähe bzw. an anderer Stelle bereits vorhanden oder möglich sind.

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Mischgebiete (MI § 6 BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind:

1. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen wird ausgeschlossen, weil diese Einrichtungen im Stadtgebiet ausreichend vorhanden sind.

- Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO wie folgt festge-

setzt: **WA:** 0,4

MI: 0,6.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

Bauweise; Bau Grenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

WA und MI offene Bauweise

Anzahl der Wohnungen (§9(1)6 BauGB) und geplante Nutzungen:

Es werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit (WE) festgesetzt.

MI der Gewerbeanteil für die gesamte Wohn- und Nutzfläche muss mindestens 60 % betragen.

Im MI ist Anteil von Gewerbe eindeutig geregelt, damit die Planung und Nutzung dieser Anlagen sich ausreichend orientieren kann.

WA Je Wohnhaus sind max. 2 WE zulässig

Mit der Festsetzung von max. 2 WE soll die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden.

1.2 First- bzw. Gebäude- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Für den Geltungsbereich soll aus städtebaulicher Sicht und in Anbetracht der Lage zu den Verkehrsanlagen, der topographischen Verhältnisse und der Grundstückszuschnitte mit Nutzungsvorgaben, ein unterschiedliches Profil der First-, Trauf- und Gebäudehöhen vorgegeben werden. Die maximalen Höhen werden wegen der vorgenannten Gründe wie folgt festgesetzt:

MI Attika: 8,00 m Traufe: 8,00 m First: 11,00 m

WA Attika: 10,00 m Traufe: 8,00 m First: 11,00 m

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.

Bei Nebenanlagen im MI und WA wird eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 7,00 m zur gewachsenen Gebäudemitte als Bezugsebene festgesetzt.

Durch die festgesetzten maximalen Höhen der Bauwerke soll erreicht werden, dass sich die Gebäude und Anlagen entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen in die umgebende Bebauung einfügen und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

1.3 Immission

Nach der beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung 20 2475-I01 vom Januar 2020 (IB DR. BLECHSCHMIDT & REINHOLD GmbH, Großlora) und mit Vorliegen eines Entwurfes des Bebauungsplanes MI & WA „Am Mühlberg“ in Kreuzebra wurde in dieser Begutachtung überprüft, inwiefern auf den B-Planflächen die Sicherstellung bzw. Einhaltung der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte nach vorhandenem Regelwerk gewährleistet werden kann. Gewerbelärm Grundlegend sind Orientierungswerte der DIN 18005-1, bzw. die in moderneren Vorschriften (TA Lärm) verankerten Immissionsrichtwerte im Zusammenhang mit Gewerbelärm anzuwenden. Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte sind für Gewerbelärm tags und nachts gebietsbezogen gleich.

Für die geplante schutzbedürftige Nutzung des WA-Gebietes gilt es zu beachten, dass diese zu keiner Einschränkung der praktizierenden und genehmigten Betriebe im Umfeld führt. Im Gutachten und im Berechnungsmodell wurden daher Annahmen getroffen, welche den derzeitigen Betrieb genehmigter Gewerbe in Rücksprache mit den Genehmigungsbehörden realistisch durch Zuordnung eines Flächenpegels abbilden.

Die im B-Plangebiet vorhandene gewerbliche Lärmquelle (E8 Metallbau Franke) wurde dabei zusammen mit den anderen Emittenten (E1-E7) der umliegenden Nachbarschaft betrachtet und die Gewerbelärmbelastung ermittelt. Gemäß Tabelle 6 wird ersichtlich, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005, Bbl.1, und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Nachweisorten im WA und MI Gebiet des geplanten Bebauungsplanes überwiegend eingehalten werden. Es kommt lediglich am Südrand des Mischgebietes (IP8) in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb zu einer Überschreitung des Nachtwertes um 1 dB.

Die Überschreitung kann verhindert werden, wenn auf den Grundstücken 261, 262, 264 und 265 die südliche Bebauungsgrenze der Mischgebietsfläche um 5 m nach Norden verschoben wird. Diesen Wunsch wurde entsprochen. Entlang der Angerstraße (MI-Fläche) ist die Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen, z.B. Schlafzimmer, auf der Nordseite der Bebauung empfehlenswert. Die Untersuchung der Spitzenpegel (Tabelle 8) weist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nach.

Verkehrslärm (Straße):

Auf Basis der ermittelten Kenndaten (Tabelle 4) wurden zunächst die Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm ermittelt sowie die Immissionen in Tabelle 7 dokumentiert. Entlang der Heuthener Straße überschreiten die ermittelten Beurteilungspegel die Orientierungswerte nach /6/ an 3 Nachweisorten tags um max. 2 dB und nachts an 2 Nachweisorten um 1 dB. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten.

Auf Grund der hier vorliegenden Überschreitungen bezüglich des ermittelten Verkehrslärms 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 Möglichkeiten einräumt, diese bis zu einem gewissen Maß zu tolerieren. Diese Vorgehensweise wird durch die folgende Formulierung des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 gestützt:

”In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nichteinhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.” Zitat /6/.

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(A) liegen (vgl. auch Hessisches VGH, Urt. vom 29.03.2012 - 4CN 694/10.N - Juris, RdNr. 62). Das geplante Wohn- & Mischgebiet befindet sich im Süd-Westen der Stadt Dingelstädt OT Kreuzebra. Verkehrslärm ist durch den ausreichenden Abstand zur L 1005 nicht zu erwarten. Gewerbelärm und Geruchseinflüsse sind durch den unmittelbaren Bestand zu erwarten.

Gewerbelärm:

Die im B-Planentwurf /1/ gekennzeichneten MI Flächen sind - neben Wohnungsnutzung - prinzipiell für Ansiedlungen von Gewerben geeignet, sofern es sich dabei um das Wohnen wenig störende Gewerbebetriebe handelt. Wenig störende Gewerbebetriebe sind zum Beispiel kleine Handwerksbetriebe mit vorwiegender Baustellentätigkeit (Maler, Elektriker etc.) oder Dienstleistungsfirmen ohne Nachtbetrieb. Für die Genehmigung zukünftiger weiterer gewerblicher Nutzungen empfehlen wir die Überprüfung auf Basis der TA-Lärm mittels Schallausbreitungsrechnung an den konkreten Nachweisorten (Wohnhäuser) per Schallimmissionsprognose.

Lärm durch Veranstaltungen

Lärm durch Veranstaltung, ist durch den ausreichenden Abstand zum Sportplatz (mehr als 300 m), kaum zu erwarten.

Die Nutzung der Sportanlage an der Heuthener Straße (Sport- und Freizeitlärm) ist nach derzeitigem Kenntnisstand im B-Plangebiet von geringerer Relevanz. An IP2 wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach /14/ nachgewiesen. Dabei wurde ein Worstcase Szenario (Trainingsbetrieb) mit gleichmäßig über die Fläche verteiltem Schalleistungspegel sowie Zuschauern am Ostrand angesetzt. Ein vorwiegend im westlichen Teil der Anlage stattfindender Trainings- und Freizeitsport-Betrieb würde die Situation aus Sicht der Einwirkung von Sportlärm noch weiter verbessern.

Geruchseinwirkungen:

Die Reit- und Sportanlage mit Stallanlagen wurden in den letzten Jahren genehmigt und in diesem Antragsverfahren wurden sicher Festsetzungen getroffen, dass die Geruchsbelästigung für die geplante Nachbarschaft annehmbar sein wird.

Passiver Schallschutz (Festsetzung):

Als Ausgleich für die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte, die vorwiegend an den straßennahen Fassaden der Bebauung durch Verkehrslärm zu erwarten sind, kann konkret durch nachfolgende passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

- Nach Möglichkeit Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite, da hier um mindestens 5 dB niedrigere Beurteilungspegel und die Einhaltung der Orientierungswerte herrschen (Zonierung der Wohnungsgrundrisse).
- Die Außenbauteile (Außenwand, Fenster, Dachsrägen) straßenseitiger bzw. gewerbebezogener Fassaden müssen eine resultierende Schalldämmung nach DIN 4109 von erf.R'w,res.≥ 35 dB besitzen. Für Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküchen sowie Wohn-dielen) sind bis zu einem Fensterflächenanteil von 60 % und einem bewerteten Schalldämm-Maß der Außenwand von $R'_{w,Wand} \geq 45$ dB Fenster mit einer Schalldämmung von erf.Rw,F .≥ 32 dB im eingebauten Zustand erforderlich. Nach DIN 4109 ist ein Vorhaltemaß bei Fenstern von 2 dB zu beachten.
- Im WA: Anordnung der Terrassen/Balkone/Loggien/Freisitze auf der lärmabgewandten südlichen Hausseite.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

2.1 Dachformen

Für alle Baugebiete sind Walm-, Sattel- und Flachdächer zulässig.

Wegen der eindeutigen Bebauungsmöglichkeit soll sich auch die Bebauung bezüglich der Möglichkeiten zur Dachform städtebaulich geordnet darstellen.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern beträgt 15° - 38°.

2.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dächer zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sich die neue Wohnbebauung der benachbarten Wohnbebauung anschließen.

2.4 nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein. Steingärten zählen zur versiegelten Fläche.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 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 westlicher Heckenstreifen

Auf dieser Fläche ist eine 2-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste Sträucher:

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel	Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn	Euonymus europaeus	- 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.

F2 Obstbaumstreifen zur Trennung MI-WA

Als Trennung zwischen MI und WA ist eine trennende Obstbaureihe (oder mehrreihig) geplant.

Bei Rand- bzw. Grenzbeplantungen sind die Abstände für Pflanzen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu benachbarten Nutzungen einzuhalten.

Auf dieser Fläche F2 ist ein extensives Grünland (2malige Mahd/Jahr) mit einer oder zwei Reihen Obstbaumhochstämmen anzulegen. Die Obstbaumhochstämmen sind untereinander im Abstand von ca. 8 m

gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig, darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste - Obstbaumhochstämme (Kulturobst) bevorzugt alte Sorten z. B.

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

Birne: - Gute Luise, Williams Christ

Kirsche: - Schattenmorellen, Kassins frühe Herzkirschen

Pflaume: - Hauszwetsche, Wangenheim

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Die Bäume müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen, Ausgabe 2004, FLL" entsprechen und folgende Qualitäten aufweisen: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 (ab Kronenansatz). Bei den Pflanzarbeiten sind die zurzeit geltenden rechtlichen Grundlagen zu beachten.

3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

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



Vorhandene Obstbäume sollen erhalten werden, das Baufenster und GRZ erlaubt eine Bebauung ohne fällen dieser Bäume. Falls trotzdem ein Baum für die Bebauung gefällt werden muss, sind als Ersatz zwei neue Bäume mit oben genannten Anforderungen zu pflanzen.



Der Obstbaumbestand ist in einer Reihe vorhanden und zu erhalten. Für die Gliederung zwischen den Bebauungen wäre ein Erhalt sehr von Vorteil.



Im Bestand sind unterschiedliche Nutzungen anzutreffen, So sind Kleintierhaltung als Mischnutzung mit Nebenanlagen und



.. oder gewerblicher Nutzung mit unterschiedlichen Gebäudebestand im MI, zwischen unterschiedlichen Baumbestand anzutreffen.

Eine UVP ist nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

externe Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht geplant.

3.3 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze 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,

3.4 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.

4. Planinhalt und andere Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet orientiert sich an der anschließende vorhandene Nachbarbebauung.

So sollen Wohnhäuser (Heuthener Straße /Angerberg) bzw. Wohn- und Gewerbeanlagen (Angerberg) dieses Gebiet neu prägen.



Am nördlichen Geltungsbereich ist die dortige Wohnbebauung städtebaulich wegweisend, deshalb werden Satteldächer in flachgeneigter Form und zweigeschossig, auch für Höhenvorgaben dienlich sein.



Die anschließende und benachbarte, gewerbliche Bebauung Am Angerberg soll städtebauliche Vorgaben bieten, aber in Größe und Länge, in diesen Geltungsbereich keine Kopie finden.

Die Baufenster lassen mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 20-32 m ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Der Abstand von den Angerbergstraße sollte mind. 5,0 m und 10,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen ist der räumliche Eindruck ausreichend großzügig gesichert.

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

4.2 Bebauung



aneinanderreichende Vogelvolieren mit Nebenanlagen



Lagerflächen, unfertige Bauwerke mit alten Schuppen



Alte Laube mit Nebenanlagen

Das Gelände ist mehrfach bebaut mit alten Bestandsanlagen, unfertigen Neuanlagen und nicht mehr genutzten Anlagen und Gebäuden. Alle Grundstücke sind Jahrzehnte eingezäunt und zeugen von intensiv genutzten Gartenanlagen.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Sind nicht geplant.

4.4 Verkehr

4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung ist über den „Angerberg“ und die „Heuthener Straße“ umsetzbar. Über die anschließende Landstraße L 1005; L2045 und K 235 ist das Wohn- & Mischgebiet in alle Richtungen erschlossen.



4.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen überwiegend oder fast vollständig vorhanden.



Südlich vorhandene Erschließungsanlage, ergänzende Ausbaurbeiten erforderlich



Bei der Heuthener Straße sind nur Hausanschlüsse erforderlich, Erschließung ok



Die Angerbergstraße hat eine Asphaltfahrbahn und erfordert ergänzende Ausbau- und Erschließungsmaßnahmen in Verbindung mit den Bestand (Kanal)

Ein neues inneres Verkehrssystem ist nicht geplant. Jedoch sind bei den vorhandenen Anlagen, in Verbindung mit Erschließungsmaßnahmen und Hausanschlüssen einige Aufbauarbeiten erforderlich.

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 250 - 400 m befindet sich in der Hauptstraße eine Bushaltestelle.

4.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungsstraße (Angerberg) wird in Mischnutzung zum Gehen und Fahren genutzt.

4.4.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Dies erfolgt nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dingelstädt OT Kreuzebra (2 Stellplätze/WE).

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Versorgungstechnische Anlagen befinden sich grundsätzlich mit Ihren Anschlusspunkten im Angerberg.

4.5.1 Trinkwasserversorgung

Der Geltungsbereich ist teilweise an das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Sitz Heiligenstadt, angeschlossen.

Der Anschluss ist trinkwasserseitig vom Angerberg oder Heuthener Straße erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage auf der Basis der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung des WAZ. Für die Herstellung des Trinkwasseranschlusses erfolgt die Erhebung des Baukostenzuschusses sowie der Hausanschlusskosten gemäß dieser Satzung.

Die Trinkwasserversorgung ist von Angerberg geplant und zum Teil vorhanden.

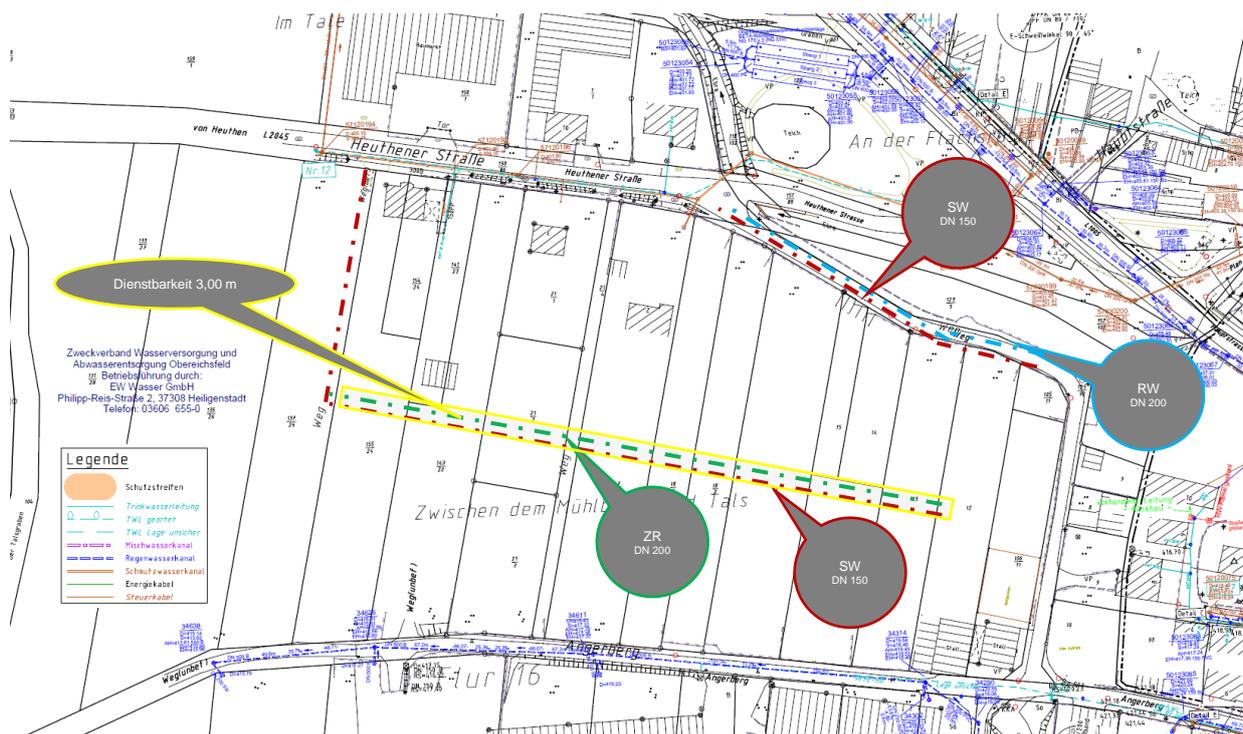
4.5.2 Entwässerung

Abwasser (SW)

Das Plangebiet ist teilweise 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.

Das anfallende häusliche Abwasser ist an das zentrale Abwassernetz (Trennsystem) anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind im Trennsystem herzustellen. An den Grundstücksgrenzen ist je ein Revisionsschacht für Schmutzwasser und Regenwasser zu errichten.



Lageplan zeigt das vorhandene Trennsystem, die möglichen Anschlusschächte für Schmutzwasser und den Verlauf der Ebra für die Anbindung des Oberflächenwassers.

Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen sein, so ist eine entsprechende Zähleinrichtung für die Ermittlung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ vom 20. Juni 1980, (BGBl. I S. 750, 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die Anlage ist dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Das Mischgebiet (MI) wird nun am angrenzenden Grünstreifen einen neuen grundstücksübergreifenden Schmutzwasserkanal mit entsprechender Dienstbarkeit erhalten und als Erschließungsbeitrag zwingend notwendig werden. Der Anschluss an die Heuthener Straße erfolgt im westlichen Grenzbereich über die Wegeparzelle 271.

Für die Wohnbebauung (WA) ist bei diesen Erschließungsmaßnahmen keine externe Neuerschließung geplant. So sollen hier der Bestand und geplanten Wohnhäuser als Ausbau in Gesamtheit eine Betrachtung finden.

Niederschlagswasser (RW) & Zentrale Rückhaltung (ZR)

Bei der Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in das Trennsystem, ist das Niederschlagswasser gedrosselt einzuleiten. Die Einleitmenge darf 10 l/s/ha nicht überschreiten, dies gilt nur für eine Einleitung in die Angerbergstraße (Mischwasserkanal). Versickerung oder Rückhaltung sind mit Bauanzeige oder Bauantrag einzureichen!

Eine Zentrale Rückhaltung auf den Grundstücken wird vorgeschrieben.

Eine gemeinschaftliche Versickerungsanlage, ohne Überlauf oder Abfluss, ist auf Grund der Grundstückszerschnitte, Topografie und örtlichen Gegebenheiten, im nördlichen Bereich des MI, mit entsprechenden Dienstbarkeiten, als geschlossenes System geplant.

Dabei soll ein geschlossenes System mit Revisionsanlagen Verwendung finden (Beispielfoto). Bei einer geplanten Versickerung des Oberflächenwassers sind eine entsprechende Berechnung und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine mögliche Entwässerung des MI in die Angerbergstraße, ist auf Grund der geringen Tiefenlage des Kanals nur selten möglich.



Für die Wohnbebauung (WA) ist bei diesen Erschließungsmaßnahmen keine externe Neuerschließung geplant. So sollen hier der Bestand und geplanten Wohnhäuser als Ausbau in Gesamtheit eine Betrachtung finden.

4.5.3 Hochwasserschutz

Hochwasserschutz ist von dieser Bebauung nicht berührt.

4.5.4 Gewässerausbau

Das Gewässer Ebra ist von diesen Geltungsbereich nicht betroffen.

4.5.5 Heizungstechnische Versorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen im Angerberg und in der Heuthener Straße Gasleitungen des Versorgungsträgers EW Eichsfeldgas GmbH. Ein möglicher Anschluss aller Baufelder ist möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einzuhalten ist. Der Mindestabstand von 0,40 m anderer Versorgungsleitungen zu unseren MD-Erdgasleitungen muss eingehalten werden. Auf die allgemeine Erkundigungspflicht bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

Die erforderliche Genehmigung ist bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Worbis einzuholen.

Sollten Umverlegungen erforderlich werden, bedarf es einer nochmaligen Abstimmung bzw. eines entsprechenden Auftrages.

Damit eine Bestätigung der Anlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich der Gasleitungen nicht statthaft.

4.5.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationslinie im Angerberg, welche die anliegenden Haushalte versorgt. Eine weitere Kabeltrasse der Telekom verläuft im westlichen Straßenrandbereich der Angerberg. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die DIN 18920 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

4.5.7 Elektrotechnische Versorgung

Die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH im Bereich der vorhandenen Straße „Angerberg“ erfolgen.

4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) (AwSV).

4.7 Abfallentsorgung

1. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

Die Verbringung der Abfälle zur Beseitigung ist mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), abzustimmen.

2. Gemäß §44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit abzusichern. Hier kann ein Rückwärtsfahren (< 100,00 m) zugemutet werden (MI), Auch ein zentraler Stellplatz ist mit Vereinbarung denkbar.

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

Im Geltungsbereich ist für Entsorgungsanlagen (Schmutzwasserkanal & Zentrale Versickerungsanlage) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld in 37308 Heilbad Heiligenstadt ein Leitungsrecht zur westlich gelegenen Wegeparzelle mit Anschluss an die Heuthener Straße vorgesehen. Diese ist mit Satzungsbeschluss sicher zu stellen.

4.9 Löschwasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m³/h über 2 h über Hydranten sichergestellt.

Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist im Bestand und neuer Planstraße sichergestellt.

Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu gewährleisten (Gesamtgewicht 16 t, Breite ≥ 3 m, Höhe der Durchfahrt $\geq 3,50$ m, Kurvenradien $\geq 10,50$, Bewegungsfläche 7×12 m, Neigung der Zufahrt $\leq 10\%$).

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, dem 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 geringerwertigem 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. schütffähiger, 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 - GeoIDG) 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. 2,03 ha.

6.2 Private Flächen (Wohn- und Mischbaufläche)

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Ausgleichmaßnahme F1	2.266,00 m ²
MI	13.325,00 m ²
zulässige Grundfläche MI (GRZ 0,6)	7.995,00 m ²
WA	4.680,00 m ²
zulässige Grundfläche WA (GRZ 0,4)	1.872,00 m ²
Private Flächen gesamt	20.271,00 m²

7. Baulückenkataster

