

# Entwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ Gemeinde Niederorschel



Gemeinde: **Niederorschel**  
Landkreis: **Eichsfeldkreis**  
Land: **Thüringen**

Gemarkung: **Niederorschel**  
Flur: **3**  
Flurstücke: **422/1; 426/2; 874/426; 428; 730/429;  
731/429; 732/429; 733/429; 430/1;  
432/1; 438/4; 449/3; 830/462**  
Flurstück teilw.: **423; 446/2; 446/1; 436/1**

Worbis, August 2019

Niederorschel, .....

.....  
Herr Klingebiel  
Geschäftsführer  
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

.....  
Herr Michalewski  
Bürgermeister  
Gemeinde Niederorschel

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Erläuterungen zum Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	3
0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen: .....	3
0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	5
0.4 Wahl des Gebietes.....	8
0.5 Erschließungsträger .....	8
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	9
1.2 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO) .....	9
1.3 Immission.....	10
<b>2. Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
2.1 Ausgleichsmaßnahmen.....	11
2.2 Pflanzliste.....	12
2.3 Sicherung Vollzug u. Finanzierung der Gestaltungs- u. Ausgleichsmaßnahmen.....	13
2.4 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis.....	13
<b>3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....</b>	<b>13</b>
3.1 Dachformen .....	13
3.2 Dachneigung .....	13
3.3 Dacheindeckung .....	13
3.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
<b>4. Planinhalt und andere Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
4.1 Städtebauliches Konzept.....	14
4.2 Bebauung.....	14
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf.....	14
4.4 Verkehr .....	14
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz .....	14
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz.....	14
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....	15
4.4.4 Fußgänger und Radfahrer .....	15
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung .....	15
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	17
4.7 Abfallentsorgung .....	17
4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	17
4.9 Gewässer.....	17
4.10 Löschwasserversorgung .....	17
<b>5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>19</b>
5.1 Kennzeichnung von Flächen .....	19
5.2 Nachrichtliche Übernahme .....	19
<b>6. Hinweise .....</b>	<b>19</b>
6.1 Bodenfunde.....	19
6.2 Erdaushub.....	20
6.3 Bodenschutz .....	20
6.4 Erdaufschlüsse .....	21
6.5 geodätische Festpunkte .....	22
6.6 Bodenordnung .....	22
6.7 Pachtverhältnisse.....	22
<b>7. Flächenbilanzen .....</b>	<b>22</b>
7.1 Geltungsbereich .....	22
7.2 Öffentliche Flächen .....	22
7.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise) .....	22

## 0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

### 0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Gelände des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der dörflich wertvollen Bebauung und ist als Vervollständigung der innerdörflichen Bebauung zu bewerten.

Es handelt sich hier um leicht hängiges Gelände, das z. Z. als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt wird. Die Fläche eignet sich gut für die geplante Bebauung.

Das Bebauungsgebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand der Gemeinde Niederorschel.

Die vorgelegte Variante ist das Ergebnis von einigen Vergleichsvarianten (u.a. Umfahrt). Diese Planung hat sich als wirtschaftlichste Erschließung dargestellt und erlaubt ausreichende Wendemöglichkeiten und im Ernstfall eine Umfahrt zum westlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg.

#### Der Geltungsbereich des B-Planes ist wie folgt eingegrenzt:

im Norden:	durch die Bebauung der Straße „Beisenburg“
im Osten:	durch die Bebauung der „Hauptstraße“
im Süden	durch den Sportplatz
im Westen:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche

### 0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:

#### 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 Niederorschel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Sportplatz“ mit dem Ziel beschlossen, Baugelände für Wohnungsbauinteressenten bereitzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederorschel wurde mehrfach beim Landesverwaltungsamt vorgelegt. *Der seit 1999 in Aufstellung befindliche FP konnte noch keine Genehmigung erhalten, weil die Entwicklungsflächen für Wohnbauland immer wieder mit Problemflächen behaftet waren. Die Gemeinde Niederorschel möchte den weiter in Arbeit sich befindlichen Flächennutzungsplan zur Satzung beschließen, aber die vielen Probleme der Gebietsreform, der Standortbestimmung und Klärung der Eigentumsfragen, haben diesen Termin immer wieder verstreichen lassen.*

*Der Stand des Flächennutzungsplanes vom November 2007 und die folgenden, regelmäßigen Gespräche mit dem Landesverwaltungsamt in Weimar haben immer zur Auswahl von einigen möglichen Standorten geführt.*

*Die letzten Gespräche (u.a. 10.08.2010; 20.11.2014; 03.10.2107) waren immer davon geprägt, Wohnbauland zu entwickeln.*

*Dieses zeigt die aktiven Bemühungen der Gemeinde Niederorschel nach einer Lösung.*

Eine Gesamtfortschreibung des 19 Jahre alten Entwurfes des Flächennutzungsplanes hält die Gemeinde Niederorschel derzeit nicht für möglich, weil die strukturellen Veränderungen der Gemeinde Niederorschel, im Sinne einer Gebietsreform notwendig, erst abgeschlossen sein müssen. Nach dem ALLE Ge-

meinden der VG Eichsfelder Kessel eine gemeinsame Gemeinde Niederorschel bilden, ist auch der Umgang mit der Fortschreibung des FP neu zu überdenken.

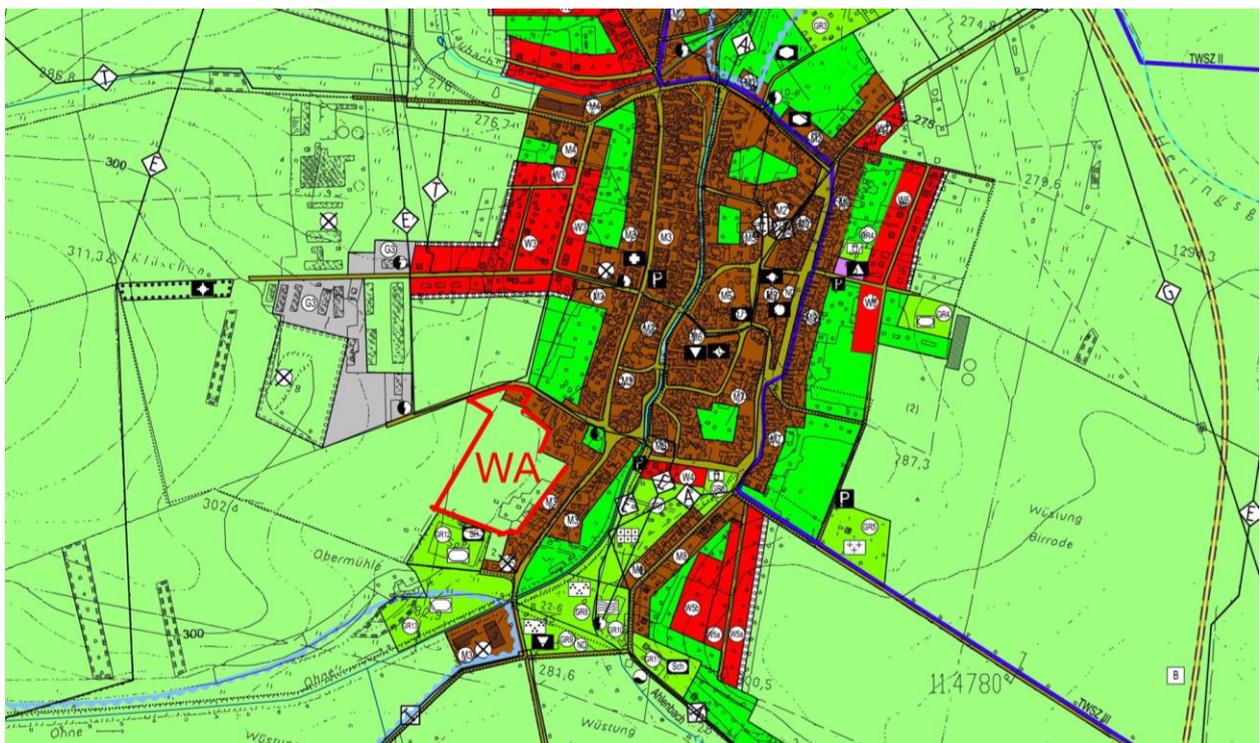
*Die Gemeinde Niederorschel ist mit den neuen Ortsteilen Deuna, Vollenborn, Kleinbartloff, Hausen und Gerterode, erheblich gewachsen. Ob dieser Zyklus der Gemeindegemeinschaften abgeschlossen ist, kann nicht abschließend bewertet werden.*

Eine Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes ist aber erst nach gemeinsamen haushaltstechnischen Betrachtungen möglich.

Im Entwurf des Flächennutzungsplan ist diese überplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Sportplatz“ am süd-westlichen Rand der Gemeinde Niederorschel OT Niederorschel, erfolgt eine Änderung von den Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gerecht zu werden, bedarf es einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll nach den Strukturänderungen der Gemeinde Niederorschel, kurzfristig erfolgen.

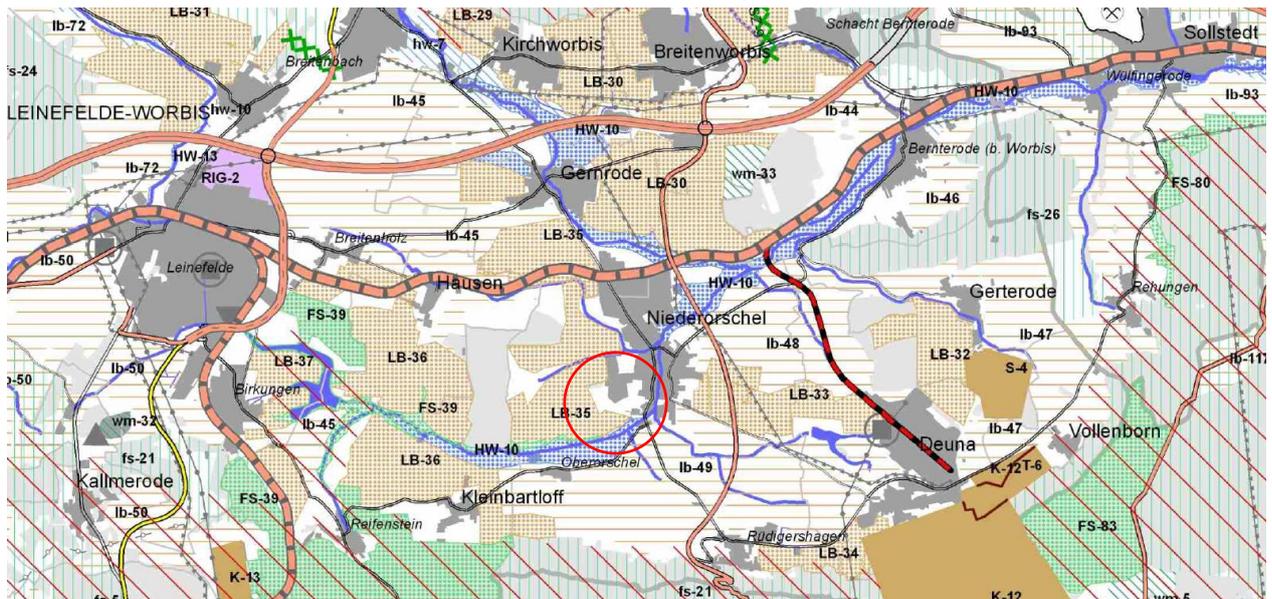


Auszug Entwurf Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederorschel OT Niederorschel mit Darstellung des überplanten WA

### **Regionalplan:**

Entsprechend § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren.

Die Gemeinde Niederorschel ist laut des Regionalplanes Nordthüringen eine Gemeinde als Grundzentrum mit zentralörtlichen Funktionen. Das bedeutet, dass eine Bauflächenausweisung für eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden soll, die mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht, Entwicklungen und Strukturen im Umland sowie die ökologische Belastbarkeit des Raums berücksichtigt.



Auszug Raumnutzungskarte , Regionalplan Nordthüringen

Die Fläche des geplanten Wohngebietes zeichnet sich im Regionalplan Nordthüringen (RP-N) ohne Vorbehaltsgebiet aus und eignet sich damit als gut zur Entwicklung von Wohnbauland.

### 0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorwiegend für Ortsansässige aus der Gemeinde Niederorschel die Möglichkeiten geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde Bauland erwerben zu können, um ihre Bauwünsche zu erfüllen. Die Aufstellung des B-Planes Nr. 11 „Am Sportplatz“ wurde am 16.0.2018 beschlossen.

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

Die Planung sieht die Weiterführung der städtebaulichen Qualitäten der Gemeinde Niederorschel vor.

Der mit freistehenden Einzelhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern zu bebauende Geltungsbereich soll durch die Struktur der Bebauung und seinen erforderlichen Grünflächenanteil großzügig und transparent erscheinen.

Das Planungsgebiet wird als bebaute städtische Weiterführung der geschlossenen Ortsbebauung bewertet. Es soll als eine Erweiterung und Bereicherung des Ortes verstanden werden. Mit diesem Bebauungsplan sollen, die ohnehin rückgängigen Einwohnerzahlen in den Dorfgemeinden, gestoppt werden und ein gesunder Ausgleich zum wachsenden städtischen Bereich geschaffen werden. Hinzu kommen die wirtschaftlichen Vorteile einer Dorfbebauung, mit ihren erheblich geringeren Baulandkosten. Der Architekturanspruch ist dementsprechend dem Dorfcharakter anzupassen.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet ist nur mit Vorteilen zu bewerten, weil die umliegende Bebauung bereits städtebauliche Vorgaben macht. Auch der Anschluss an die sportlichen Anlagen der Gemeinde Niederorschel, ist als positiv zu bewerten, da somit eine gelungene Abrundung bzw. Ergänzung zum Bestand erreicht werden kann.

Für dieses neue Wohngebiet gibt es bereits jetzt potentielle Bauwerber. Die Nachfrage ist als groß einzuschätzen.

Eine Entwicklung von Bauland in der Gemeinde Niederorschel ist, auf Grund der mehrfachen Nachfrage, dringend notwendig.

Alternativstandorte stehen aus mehreren Gründen, derzeit nicht zur Verfügung.

So bietet dieser Standort die erforderlichen Eigentumsverhältnisse und eine einfache Erschließung.

Die Bedarfsbegründung besteht darin, dass die Gemeinde Niederorschel keinen alternativen Bauplatz dem ortsansässigen Bauwilligen anbieten kann.

Der dringende Bedarf findet auch in der Bautätigkeit und Gesamtentwicklung der Gemeinde Niederorschel, in den letzten 10 Jahren, seine Begründung.

So wurden in den letzten 10 Jahren 36 Neubauten, 6 Ersatzneubauten, 16 An- und 9 Umbauten, 3 Sanierungen und 6 Nutzungsänderungen zur Wohnraumschaffung erstellt, das sind im Durchschnitt 7,6 Baumaßnahmen pro Jahr!

Damit die stabilen Einwohnerzahlen von 2017 gehalten werden können, ist die Entwicklung von Bauland dringend erforderlich. Man kann hier nicht von einer demographischen Entwicklung sprechen, wenn 2003 3.383 Einwohner und 2011 3.133 Einwohner zu belegen sind, kann man hier von sinkenden Einwohnerzahlen sprechen. Jedoch sind die folgenden 5 Jahre von 2011 zu 2016 (3.109 EW) relativ stabil geblieben. Die Zahlen des letzten Jahres untermauern den Bedarf an Wohnbauland, denn 2017 (3.155 EW) sind die EW-Zahlen sogar erstmals wieder steigend. Diese positive Entwicklung soll mit diesen BP für Wohnbaulandausweisung Unterstützung finden.

Mit diesem Baugebiet soll ein Wohngebiet mit 20-25 Bauplätzen entstehen.

Das vorh. Wohngebiet BP „Am Aloisius“ ist bereits vollständig bebaut. Dies gilt auch für die anderen Wohngebiet BP „Hinter den Höfen/Klüschenweg“, BP „Rasenweg“ und BP „Am Rhiental“

Die Gemeinde Niederorschel hat in den letzten 15 Jahren kein neues Baugebiet erschließen können. Eigentumsproblem und Standortprobleme verhinderten immer jegliche Anstrengungen in dieser Richtung. So konnten zwar einige Leerstände eine neue Nutzung erfahren bzw. einen Ersatzneubau und Baulücken bebaut werden. Aber diese Anstrengungen verhinderten nicht eine demographische Entwicklung. Der positive Trend in Thüringen und besonders im Eichsfeld, „AUF`S LAND zurück!“ kann nur aufgenommen werden, wenn Bauland im ländlichen Raum angeboten werden kann. So sind junge bauwillige Familien an einer Bebauung in Niederorschel „Am Sportplatz“ mehr als interessiert. Die lange Wartezeit auf diesen Bebauungsplan haben die Bauwilligen nicht abgehalten, die Grundstücksreservierung aufrecht zu erhalten und auf die Genehmigungsfähigkeit zu warten. Ein rechnerischer Nachweis zum Bedarf ist auf Grund der großen Nachfrage wesentlich geringschätziger einzustufen, als die potentielle Nachfrage nach Bauland. Alternativstandorte können nur im benachbarten Niedersachsen angeboten werden, die aber die Verbundenheit zum Heimatort nicht ersetzen können!

*Durch die Schaffung von neuen Bauplätzen will die Gemeinde Niederorschel den Abwanderungsgedanken von jungen Familien entgegen wirken. Damit kann den in der Nähe wohnenden, jungen, ortsansässigen Familien auch die Unterhaltung der Elternhäuser im Ortskern ermöglicht werden.*

*Der Bedarf kann durch die nachweislich vorliegenden Bewerber nachgewiesen werden.*

*Die ausgewiesenen Grundstücke waren nach kurzer Zeit (3 Wochen) nachweislich, teilweise mehrfach überzeichnet und decken schon jetzt nicht einmal mehr den angezeigten Eigenbedarf. Deshalb sieht sich die Gemeinde Niederorschel zum dringenden Handeln gezwungen. Bessere Gründe der Dringlichkeit kann es nicht geben, wenn ortsansässige Familien in ihrer Heimatgemeinde Bauland suchen und die Gemeinde Niederorschel keinen Quadratmeter zur Verfügung hat.*

## **Alternativprüfung:**

Die Gemeinde Niederorschel ist bestrebt, für die ortsansässige Bevölkerung Wohnbauland auszuweisen. So wurden bereits seit längerer Zeit verschiedene Möglichkeiten der Ausweisung bzw. die Bebaubarkeit einzelner Flächen geprüft. Bereits mit Aufstellung und Erarbeitung des FP fand 2008 diesbezüglich eine Ortsbegehung mit Vertretern des Gemeinderates, des Landkreises, des Landesverwaltungsamtes und der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Eichsfelder Kessel statt. Hier wurden einzelne Standorte wie folgt beurteilt (siehe Anlage „Baulückenkataster und Alternativstandorte“):

*Erschließungsmöglichkeiten, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, Eigentumsverhältnisse und äußere Einflüsse (Immission) haben am Ende dieses Gebiet favorisiert. Gebiete wie Widdey, Rasenweg, Am Aloisius II, Gerteröder Weg und Schäfereweg wurden mehr als intensiv betrachtet und konnten nicht kurzfristig als Entwicklungsfläche für Wohnbauland festgelegt werden.*

#### **Alternativstandort 1, 2 und 3:**

Diese Flächen wurden in vergangenen Jahren mehrfach neu beurteilt und können derzeit, auf Grund der Nähe zur landwirtschaftlichen Tierhaltung (Immission), nicht weiter entwickelt werden.

Da sich diese Flächen hervorragend als Städtebauliche Entwicklungsfläche eignen, möchte die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt eine Neubeurteilung vornehmen.

#### **Alternativstandort 4 und 5:**

Diese Flächen konnten wegen der Nähe zum GE (WERZALIT) und problematischen Eigentumsverhältnissen nicht weiter entwickelt werden. Eine Entwicklung als Mischgebiet ist hier denkbar, löst aber nicht den Wohnbedarf der Gemeinde Niederorschel.

#### **Alternativstandort 6:**

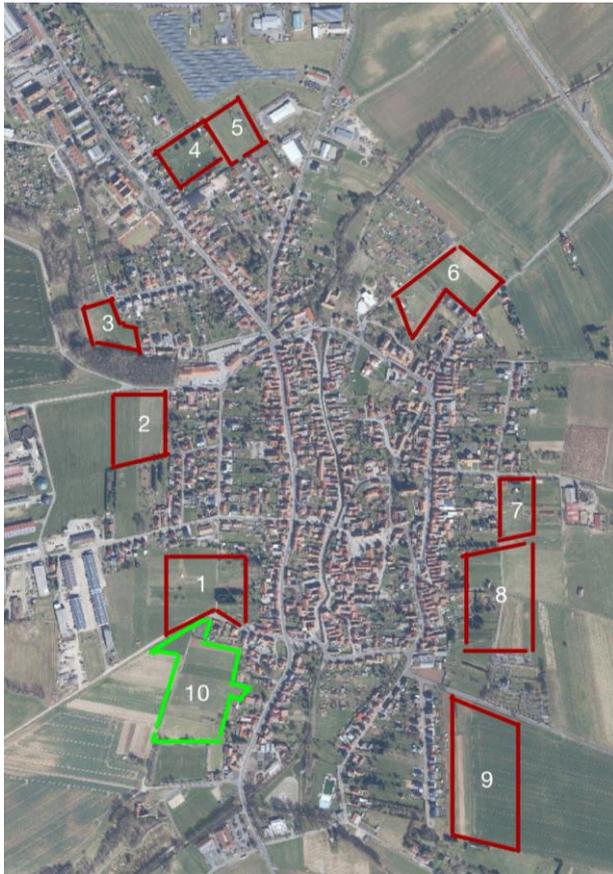
Diese Fläche ist ein sehr sumpfiges Gebiet und wäre aus naturschutzrechtlicher Sicht kaum auszugleichen. Auch die Machbarkeit einer Bebauung ist durch Baugrund und kleingliedrige Eigentumsverhältnisse als schwierig zu betrachten.

#### **Alternativstandort 7:**

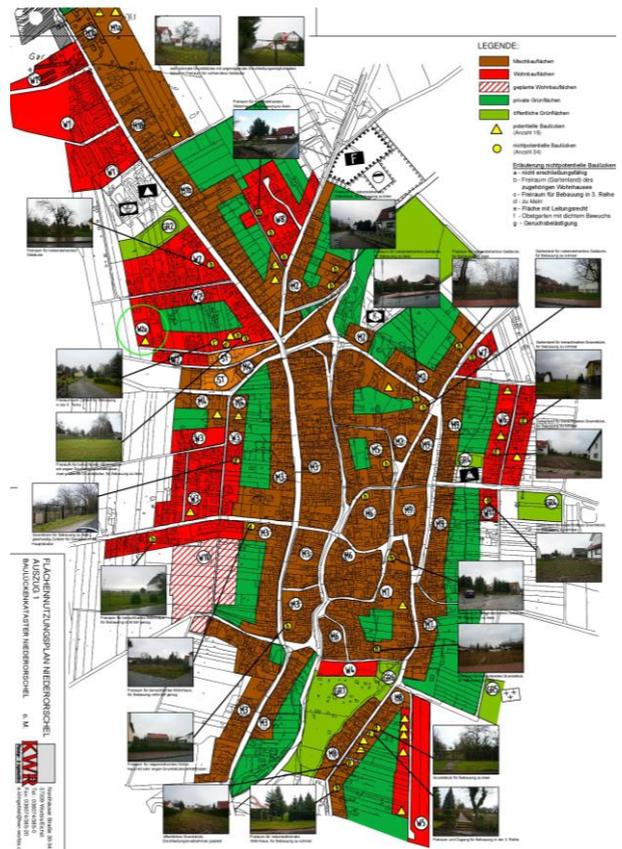
Diese Fläche ist auf Grund der Nähe zur östlich benachbarten Landwirtschaftlichen Anlage, bezüglich der Immission, als problematisch einzustufen und max. als Mischgebiet zu entwickeln.

#### **Alternativstandort 8 und 9:**

Das Gebiet RASENWEG (8) und Erweiterung WA ALOISIUS (9) wurde schon mehrfach als Entwicklungsfläche beim Landesverwaltungsamt vorgetragen. Leider brachten aber die langjährigen Bemühungen um dieses Land nicht den erhofften Erfolg. Die meisten Eigentümer dieser betroffenen Flächen, haben sich nicht bereit erklärt, Land zu verkaufen. Damit ist die Gemeinde gezwungen, sich nach neuem Entwicklungspotential umzuschauen. Städtebaulich sind diese Entwicklungsflächen weiter positiv zu bewerten.



Luftbild mit Alternativstandorten



Baulückenkataster Niederorschel

#### 0.4 Wahl des Gebietes

Der Standort erfordert eine städtebauliche Ordnung und stellt eine gesunde Abrundung der bestehenden Wohnbebauung dar.

Die betroffenen Grundstücke der Gemarkung Niederorschel Flur 3 befindet sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde Niederorschel. Die restlichen Grundstücke beabsichtigt die Gemeinde zu erwerben und entsprechend der vorliegenden Planung neu aufzuteilen.

#### 0.5 Erschließungsträger

Für die Umsetzung des Wohngebietes zeigt sich derzeit die Gemeinde Niederorschel 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 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

können ausnahmsweise zugelassen werden:

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

nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO):

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe

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

### - Maß der baulichen Nutzung:

*In den Baugebieten 1 und 4 sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§9(1)6 BauGB). In den randgelagerten Baugebieten soll die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus möglich sein.*

Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO). 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. *In den Baugebieten 3 und 5 ist eine Überschreitung jedoch zulässig, weil hier eine Nutzung zu sportlichen Zwecken vorgesehen ist.*

## 1.2 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Baugebiet 1 und 1a:

Bei Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzten Pultdächern ist eine *maximale Traufhöhe von 8,00 m* und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 10,00 m zulässig. 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 vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

Baugebiet 2, 3 und 4:

Bei Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzten Pultdächern ist eine *maximale Traufhöhe von 6,00 m* und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster

Punkt des Daches oder Attika, von max. 8,00 m zulässig. 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 vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

*Baugebiet 5:*

*Es wird eine max. Gebäudehöhe von 6,00 m festgesetzt, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.*

### **1.3 Immission**

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Süd-Westen der Gemeinde Niederorschel. Östlich befindet sich die Hauptstraße, als Hauptverkehrsachse durch Niederorschel. Die von hier ausgehenden Verkehrslärmemissionen können im künftigen Allgemeinen Wohngebiet nur geringfügig Beeinträchtigungen durch Lärm führen. Weiter ist der Gewerbelärm durch den westlich gelegene Tiefbaubetrieb zu betrachten. Die Geruchseinwirkung durch die nord-westlich Tierhaltung wurde bereits in vorliegenden Gutachten betrachtet. Weiter müssen die möglichen Belästigungen durch Veranstaltungen der Lindenhalle, Sportplätze und Freibad eine Betrachtung finden.

*Es wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt.*

*Nach der vorliegenden Prognose des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR aus Eisenach, vom 19.03.2019, sind im Punkt 8 (Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan) und im Punkt 9 (Zusammenfassung) für die meisten Szenarien keine Konflikte prognostiziert.*

#### Verkehrslärm (Straße):

Die Beurteilung der möglichen Verkehrsgeräusche erfolgte ebenfalls anhand vorliegender Basisdaten (VKMK Nordthüringen) und Ermittlung nach DIN 4109. Danach ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dass bezüglich der Verkehrsgeräusche keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt. Ein passiver Schallschutz ist nicht erforderlich.

#### Gewerbelärm:

Zur Beurteilung möglicher Gewerbelärmimmissionen ist zu bemerken, dass das ca. 200 m entfernte Gelände der Firma Birkefeld, keine Beeinträchtigung für das überplante WA darstellt.

*Bezüglich der Überschreitungen bei seltenen Ereignissen wie die Brecher Anlage kann von besonderen Festsetzungen für dieses Wohngebiet abgesehen werden.*

#### Lärm durch Veranstaltungen

Die 200 m entfernte Lindenhalle und Freibad (*nur zur Tageszeit*) mit der gleichen Entfernung liegen süd-östlich zum überplanten WA und besitzen damit eine ausreichende Entfernung. *Bezüglich der Überschreitungen bei seltenen Ereignissen wie das Schützenfest kann von besonderen Festsetzungen für dieses Wohngebiet abgesehen werden.*

*Sportplatz: Da es derzeit eine Spielgemeinschaft (seit 2 Jahren) Gernrode /Niederorschel gibt, werden ohnehin nur 50 % der Heimspiele in Niederorschel ausgetragen, so dass auch hier die Belästigung sich im erträglichen Rahmen befindet und keine Festsetzung diesbezüglich notwendig werden.*

### Geruchseinwirkungen:

Die ca. 200 m entfernten landwirtschaftlichen Hallen werden nur als Lager und Unterstellhalle genutzt und stellen daher keine Beeinträchtigung dar.

*Im erweiterten Einwirkungsbereich befinden sich Tierhaltungsanlagen. Aus diesem Grund sind zeitweilige Belästigungen durch Gerüche im Geltungsbereich des B-Planes nicht vollständig auszuschließen. Nach fachlicher Einschätzung sind diese Beeinträchtigungen, beim Regelbetrieb der o. g. Anlagen, aufgrund der vorliegenden Entfernungen und Hauptwindrichtung aber nicht als schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu werten.*

## 2. Grünordnerische Festsetzungen

### Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Niederorschel. Der Geltungsbereich wird derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche- und intensiv genutzte Grünfläche genutzt. Südlich des Geltungsbereiches direkt bei den sportlichen Anlagen befinden sich einige Birken, welche erhalten bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Fließ- und Oberflächengewässer.

Durch die geplante Bebauung wird gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ThürNatG ein unvermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Durch die geplante Bebauung des Geländes entstehen umfangreiche Flächenversiegelungen. Diese Flächen sind dem Naturhaushalt künftig auf Dauer entzogen. Sie können ihre Aufgaben im Naturhaushalt als Wuchs- und Aufenthaltsort für Tiere und Pflanzen nicht mehr wahrnehmen. Durch die Versiegelung verändert sich auch der Wasserhaushalt der betroffenen Flächen, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr frei versickern kann und oberflächlich abfließt und somit die Kanalisationen und das Bachsystem belastet. Der natürliche Wasserkreislauf wird gestört und die Grundwasserneubildung reduziert. Weiterhin ist mit einer Auswirkung auf das Mikroklima zu rechnen. So ist die Verstärkung klimatischer Extreme, insbesondere eine verstärkte Aufheizung zu erwarten.

Die Grünlandflächen können nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiet wirken. Dies wird eine leichte Veränderung des Lokalklimas zur Folge haben.

Des Weiteren wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden. Nähere Erläuterungen hierzu sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung stehen im beiliegenden Umweltbericht.

### **2.1 Ausgleichsmaßnahmen**

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

- Die öffentliche Grünfläche ist mit Rasen einzusäen.
- Je angefangene 500 m<sup>2</sup> maßgebende Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

- F1 Auf dieser Fläche sind Laubbäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste im Abstand von 8 m untereinander zu pflanzen. Weiterhin ist eine Unterholzpflanzung aus Sträuchern gemäß Pflanzliste im Abstand von 2 x 2 m zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

- F2 Auf dieser Fläche ist eine 3-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.

- F3 Auf dieser Fläche sind Laubbäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste im Abstand von 8 m untereinander zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

- externe Ausgleichsmaßnahme

Das verbleibende Defizit muss extern ausgeglichen werden. Dieses wird vertraglich zwischen Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde des Landkreises geregelt.

## 2.2 Pflanzliste

Obstbaumhochstämme (Kulturobst)

Laubbäume 2. Ordnung

bevorzugt alte Sorten z. B.

Acer campestre - Feldahorn

Apfel: Cox`Orangen Renette, Klarapfel  
Ontario, Boskop

Carpinus betulus - Hainbuche

Kirsche: Kassins frühe Herzkirschen,  
Schattenmorellen

Sorbus aucuparia - Eberesche

Prunus avium - Wildkirsche

Juglans regia - Walnus

Pflaume: Hauszwetsche, Wangenheim

Prunus padus - Traubenkirsche

Sträucher

Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffel. 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.

Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

### 2.3 Sicherung Vollzug u. Finanzierung der Gestaltungs- u. Ausgleichsmaßnahmen

Die Gestaltungsmaßnahmen (Pflanzung Obstbaumhochstämme) je Grundstücksfläche sind von den jeweiligen Bauherren umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsflächen F1 bis F3 sind von der Gemeinde umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich und im Verhältnis mit den Erschließungsarbeiten durchzuführen.

### 2.4 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis

Die Anlieferung der Pflanzen und die Pflanzarbeiten sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat entsprechend der DIN 18916 zu erfolgen. Bei der Pflanzenauswahl sind unbedingt die in der Pflanzliste vorgeschriebenen Arten und Qualitäten einzuhalten.

Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

Die Sträucher können, nach dem sie angewachsen sind, sich selbst überlassen werden. Für die Gehölze gilt, dass abschnittsweise alle 5-10 Jahre ein Verjüngungsschnitt durchgeführt wird.

Bei den Obstbäumen ist ein Erziehungs- und Instandhaltungsschnitt zum gesunden Kronenaufbau in regelmäßigen Turnus von 5 Jahren durchzuführen.

Die Bäume können, nach dem sie angewachsen sind, größtenteils sich selbst überlassen werden. Erziehungs- und Instandhaltungsschnitt sind zum gesunden Kronenaufbau in regelmäßigen Turnus von 5 Jahren durchzuführen.

## 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

### 3.1 Dachformen

Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm-, versetzte Pult- und Flachdächer zulässig. *Im Baugebiet 5 ist nur ein flachgeneigtes Dach zulässig, weil dieses bereits vorhanden ist.*

### 3.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm und versetzten Pultdächern beträgt 15° - 45°. Bei Flachdächern sind Dachneigungen  $\leq 12^\circ$  zulässig. *Bei flachgeneigten Dächern sind Dachneigungen von 4-10° zulässig.*

### 3.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig. *Dieses gilt nicht für Flachdächer und flachgeneigte Dächer.*

### 3.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

## 4. Planinhalt und andere Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet soll mit einzelnen Wohnhäusern bebaut werden.

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

Der Abstand von den Planstraßen sollte mind. 3,0 m bzw. 5,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen ist der räumliche Eindruck des WA ausreichend großzügig gesichert.

Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Trauf- und Firsthöhen ausreichend festgelegt.

### 4.2 Bebauung

Das Gelände ist unbebaut. Nur am südlichen Geltungsbereich befindet sich das im Umbau befindliche Sporthaus, welche mit dieser Planung eine städtebauliche Ordnung erfahren soll.

### 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der notwendige Spielplatz ist in der Ortslage (500 m Widdey) bereits vorhanden. Jedoch ist in Verbindung mit der anschließenden Sportanlage ein weiterer Spielplatz vorgesehen.

Ein Recycling-Container steht in einer Entfernung von ca. 300 m (Kreuzung Hauptstraße-Beisenburg), im Zentrum der Gemeinde zur Verfügung.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Einzelhandel, Sport- und Freizeitanlagen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden und tragen auch zum guten Niveau des Wohngebiets bei.

Die Kindergarten- und Schulversorgung sind in Niederorschel ausreichend vorhanden.

### 4.4 Verkehr

#### 4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Beisenburg“ und anschließend über die L1015 und K 211. Über die K 211 und L1015 sind alle anschließenden Verkehrsanlagen gut erreichbar.

#### 4.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Der Geltungsbereich des B-Planes wird über die bereits vorhandene Straße „Beisenburg“ erschlossen.

Die neue Planstraße ist mit 5,50 bzw. 6,00 m Breite, zuzüglich 1,20 bis 1,50 m Gehweg angelegt. Die mögliche Umfahrt dient als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und Feuerwehr.

Festsetzungen für Einfahrten wurden nicht getroffen.

Der öffentliche Verkehrsbereich ist wie folgt vorgesehen:

Bezeichnung	Länge	Breite	Flächen
Planstraße NEU	350,00 m	6,00 m	2.100,00 m <sup>2</sup>

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen nicht verbindlich sind.

Die Schleppradien für Müllfahrzeuge wurden als Grundlage für die Ausbildung der Kurven- und Kreuzungsbereiche gewertet.

Die DIN 14090 ist bei der Straßenplanung zu berücksichtigen und die Innenradien sind entsprechend zu planen.

#### **4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

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

#### **4.4.4 Fußgänger und Radfahrer**

Die Erschließungsstraße wird in getrennter Nutzung zum Gehen und Fahren geplant.

Für Radfahrer ist keine gesonderte Nutzung geplant.

### **4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**

#### **Trinkwasser:**

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz des WAZ „Eichsfelder Kessel“ angeschlossen werden WAZ „Eichsfelder Kessel“.

*Im Rahmen des Abschlusses eines Erschließungsvertrages sind mit dem WAZ „Eichsfelder Kessel“ die konkrete Planung der Trinkwasserversorgungsleitung sowie die Anordnung von Löschwasserhydranten festzulegen. Detailabsprachen und der Erschließungsvertrag sind bis zum Satzungsbeschluss vorzubereiten und zu unterzeichnen.*

#### **Abwasser:**

*Ein Anschluss an das Schmutzwassersystem ist erst nach Fertigstellung des Trennsystems in der Hauptstraße möglich (Zeitraum 2021). Es sind zwei Anschlusspunkte vorzusehen (Beisenburg und Hauptstraße).*

Hier ist eine Entwässerung in die Hauptstraße über ein gesondert, ausgewiesenes Grundstück, mit öffentlichen Charakter, geplant. Der Anschluss ist nach der Fertigstellung der Kanalarbeiten in der Hauptstraße geplant. Damit ist der Anschluss an das öffentliche Netz und an die zentrale Kläranlage des WAZ Eichsfelder Kessel möglich.

Vor Beginn der Maßnahmen sind zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ frühzeitig die entsprechenden Abstimmungen vorzunehmen und eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

#### **Niederschlagswasser:**

*Das Niederschlagswasser ist entsprechend der Richtlinie zur Behandlung von Niederschlagswasser zu beseitigen. Derzeit wird in beiden Richtungen entwässert.*

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll über die Hauptstraße, in die naheliegen „Ohne“ (Vorflut) entwässert werden. Der Leitungsverlauf soll ebenfalls über das dargestellte Leitungsrecht, welches aber abschließend als öffentliches Grundstück geplant ist, erfolgen.

### **Zentrale Rückhaltung**

Für eine zentrale Rückhaltung (Retentionsanlage) kann eine östlich vorgesehene Fläche genutzt werden. Als Alternative wird ein Staukanal zur Hauptstraße vorgeschlagen und entsprechend festgeschrieben. Das Rückhaltevolumen soll, nach Rücksprachen mit dem verantwortlichen WAZ und einer gemeinsamen Vorbemessung mit einem angemessenen Volumen festgeschrieben werden.

### **Außengebietswasser:**

Das Außengebietswasser kann durch abweisende Maßnahmen am westliche gelegenen Ländlichen Weg des Geltungsbereiches gesondert abgeleitet werden und über offene Gräben zur Ohne geführt werden.

### **Heizungstechnische Versorgung**

Eine heizungstechnische Versorgung mit Gas ist möglich. Die Gasleitung der EW Eichsfeldgas GmbH liegt bis an den Geltungsbereich heran.

Im Zuge der Planung des Straßennetzes und der Gehwege sollte eine Trasse für die Gasleitung im Gehweg mit eingearbeitet werden. *Die Anbindung erfolgt von der Beisenburg.*

*Eine Bebauung oder Bepflanzung innerhalb eines Schutzstreifens von allseits 3,00 m ist unzulässig. 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. Die Grundstückseigentümer sind auf die Möglichkeit der Erdgasversorgung hinzuweisen.*

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtungen) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft einzuholen.

### **Fernmeldetechnische Versorgung**

Der Planbereich ist derzeit noch nicht mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen, jedoch liegen die Versorgungsleitungen bis an den Geltungsbereich heran.

### **Elektrotechnische Versorgung**

In diesem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich derzeit keine Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringen Energienetz GmbH & co.KG. Eine elektrotechnische Erschließung ist aber möglich.

Für den Bauablauf ist zu berücksichtigen, dass die elektrotechnischen Netzanschlüsse der vorgesehenen Bebauung erst auf Antrag der Bauherren und nach Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen errichtet werden können. Für die Anträge ist der bundeseinheitliche VDN-Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu verwenden und rechtzeitig durch einen im Versorgungsgebiet der TEN Thüringer Energienetze GmbH zugelassenen Elektrofachbetrieb im Regional Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode einzureichen.

Im Plangebiet ist die Notwendigkeit von für die elektrotechnische Erschließung erforderlichen Versorgungsstrassen zu berücksichtigen. Diese sollten möglichst nicht im Fahrbahnbereich der Verkehrsflächen geplant werden. Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden und sind von Anpflanzungen frei zu halten. Die DIN 18920 sowie das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind hierbei zu beachten.

Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufs ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

#### **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 Wendemöglichkeit am Ende der Straße gesichert.

#### **4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Geltungsbereich ist für Ver- und Entsorgungsanlagen des WAZ Eichsfelder Kessel ein Leitungsrecht zur östliche gelegenen Hauptstraße vorgesehen. Diese ist mit Satzungsbeschluss sicherzustellen.

#### **4.9 Gewässer**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer.

#### **4.10 Löschwasserversorgung**

*Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz ist in einer öffentlich rechtlichen Vereinbarung geregelt. Im Rahmen des Abschlusses eines Erschließungsvertrages mit dem WAZ ist die Anordnung von Löschwasserhydranten festzulegen. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich 2 Hydranten:*

- Hydrant 5: Ruhedruck 9, Durchfluss bei 1,5 bar 102 m<sup>3</sup>/h, L/S
- Hydrant 7: Ruhedruck 7, Durchfluss bei 1,5 bar 72 m<sup>3</sup>/h, L/S

Löschwasser sollte nur dann aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz entnommen werden, wenn keine anderen Wasservorräte vorhanden sind. Aus dem öffentlichen Netz kann auch nur bedingt durch

die bestehende Versorgungsanlage, die in diesem Bereich anstehende Wassermenge entnommen werden.

Die Löschwasserversorgung hat nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 h sicherzustellen, wenn feuerbeständige und feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen nach DIN 4102 nachgewiesen sind. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat durch Hydranten nach DVGW W 331 zu erfolgen.

Sperrbalken und Sperrposten in Feuerwehrezufahrten sollen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Oberflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Abstände zwischen den Überflurhydranten sollten einen Abstand von 100 bis 120 m nicht überschreiten (DVGW Technische Regeln, Arbeitsblatt W 331).

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung). Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Löschwasserentnahmestellen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Aus diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite  $\geq 3$  m, Höhe der Durchfahrt  $\geq 3,50$  m, Kurvenradien  $\geq 10,50$ , Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt  $\leq 10\%$ ...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein. Die Erreichbarkeit der Objekte muss von öffentlichen Straße bis 50m als Zugang und >50m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 ThürBO gewährleistet werden, wenn eine Rettung über Technik der Feuerwehr vorgesehen ist.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffen 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 muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmen (I30) bzw. eingeputzte 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).

## 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

Der Geltungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone und befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

## 6. Hinweise

### 6.1 Bodenfunde

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.

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 Fundstelle 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.

## **6.2 Erdaushub**

Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdaushub soll im Planungsgebiet wiederverwertet werden.

Um den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, ist der kulturfähige Boden für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen.

## **6.3 Bodenschutz**

Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsangepasste, wasser-durchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades und Ermöglichung von Niederschlagsversickerung verwendet werden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die u. g. 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.

Mit den vorgesehenen umfangreichen Baumaßnahmen auf bisher weitgehend anthropogen gering beeinflussten Böden sind erhebliche Eingriffe und größtenteils irreversible Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und seiner Funktionen insbesondere durch Versiegelung, Bodenabtrag, -umlagerung/-überdeckung, Stoffeintrag und Verdichtung verbunden. Die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden sind weitestgehend zu verhindern bzw. zu begrenzen.

Daher ist es zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) erforderlich, im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderung auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Folgende Mindestanforderungen zur Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch die Gemeinde gegenüber den Bauherren durchzusetzen, bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.

- Die Flächen baubedingter Eingriffe oder vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst keilzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
  - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
  - Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
  - Bei erforderlichem Bodenabtrag sind Ober- und Unterböden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignung fachgerecht jeweils getrennt auszubauen und für eine Wiederverwendung ordnungsgemäß zu sichern. Zuvor ist 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.
  - Bei erforderlicher Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat dies für unterschiedliches Bodenmaterial (Ober- und Unterboden) in getrennten Bodenmieten zu erfolgen.
  - Vor der Wiederverwendung des Bodenaushubs auf dem Baugrundstück, ist der Untergrund so herzustellen (z. B. Lockerung, Sickerschicht, Drainage, Neigung), dass eine ausreichende Durchlässigkeit oder Bodenentwässerung gewährleistet wird.
- Der Einbau von Bodenmaterial hat horizontweise entsprechend der natürlichen Schichtung zu erfolgen. Dabei ist das Bodenmaterial in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen aufzubringen und umgehend einzuebnen. Auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges ist hinzuwirken.
- Bodenbelastungen auf bisher unbefestigten Flächen durch Lagerung von Maschinen, Baumaterial, Betriebsstoffen und Bauabfällen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden.
  - Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

#### **6.4 Erdaufschlüsse**

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Rechtliche Grundlage dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (GVBl. I. S. 591) zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.) und die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.). In diesem Zusammenhang ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

## 6.5 geodätische Festpunkte

Im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grund- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagennetze Thüringens.

Aufgrund ihrer Bedeutung sind die Festpunkte besonders zu schützen (§25 (3) Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVerGeoG) vom 16. Dezember 2008 (GVBL. S. 574) in der jeweils geltenden Fassung).

Sollten im Bearbeitungsgebiet künftig Baumaßnahmen erfolgen, so ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme eine Stellungnahme zu den geodätischen Festpunkten vom zuständigen Katasterbereich des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation einzuholen.

## 6.6 Bodenordnung

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

## 6.7 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.

# 7. Flächenbilanzen

## 7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 36.975 m<sup>2</sup> = ca. 3,7 ha.

## 7.2 Öffentliche Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Verkehrsflächen (Straße)	2.098,00 m <sup>2</sup>
Gehweg	493,00 m <sup>2</sup>
Parkplatz	581,00 m <sup>2</sup>
landwirtschaftlicher Weg	834,00 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	760,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	375,00 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen F1 – F3	3.921,00 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	377,00 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Fläche gesamt</b>	<b>9.440,00 m<sup>2</sup></b>

## 7.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise)

Bezeichnung	Flächen
maßgebende Grundstücksfläche (MGF) = Geltungsbereich – öffentl. Fläche	27.535,00 m <sup>2</sup>
<i>zulässige Grundfläche (GR) = MFG x GRZ 04</i>	<i>11.425,60 m<sup>2</sup></i>
<b>Private Flächen gesamt</b>	<b>27.535,00 m<sup>2</sup></b>