

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 Wohnbereich „Dorfstraße“

Gemeinde Burgwalde
Landkreis Eichsfeld

Stand: 04/2019

Bearbeiter: C. Vogler
AI GmbH KVVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Vorhabenträger: Bernd Rohmund
Dorfstraße 22
37318 Burgwalde

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Lage des Plangebiets.....	3
1.3 Eigentumsverhältnisse	3
2. Planungserfordernis.....	3
2.1 Planungsanlass	3
2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
2.3 Verfahrensablauf.....	5
3. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.1 Gesetzliche Grundlagen	6
3.2 Regionalplanung	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	8
3.4 Vorhandene Planungsgrundlagen	8
3.5 Gewässerschutz.....	8
3.6 Biotop.....	8
3.7 Sonstige Schutzgebiete	8
3.8 Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen.....	8
3.9 Planungen benachbarter Gemeinden.....	8
3.10 Sonstiges	9
3.11 Städtebauliche Belange	9
4. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB.....	11
4.1 Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB.	11
4.2 Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB	12
5. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 BauGB.....	13
6. Artenschutzrechtliche Einschätzung	16
7. Festsetzungen, städtebauliche Belange, Maßnahmen	17
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3 Bauweise u. Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
7.4 Gestaltung baulicher Anlagen.....	18
7.5 Technische Infrastruktur	19
7.5.1 Wasserversorgung.....	19
7.5.2 Abwasserbeseitigung	19
7.5.3 Erschließung Strom, Telekom und Gas	20
7.5.4 Löschwasserversorgung.....	21
7.5.5 Photovoltaikanlagen	21
7.6 Nebenanlagen.....	21
7.7 Grünordnung	22
7.8 Immissionen und Schallschutztechnische Festsetzungen	22
7.9 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB	27
7.10 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB	27
7.11 Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB	28
7.12 Hinweise	28
7.12 Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	29
8. Plangrundlage.....	30

Anlage 1: Übersicht Ortslage

Anlage 2: Planzeichnung zum Bebauungsplan

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 Wohnbereich „Dorfstraße“ 37318 Burgwalde, Landkreis Eichsfeld umfasst das Flurstück:

Gemarkung Burgwalde

Flur 1: Flurstück 4*

(* teilweise berührtes Flurstück)

Er wird begrenzt:

- im Norden - landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche
- im Westen - landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche
- im Süden - Ortslage Gemeinde Burgwalde
- im Osten - Ortslage Gemeinde Burgwalde, Verkehrsfläche

1.2 Lage des Plangebiets

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im Westen des Landkreises Eichsfeld, westlich von Heiligenstadt. Die Fläche liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „2 Buntsandstein-Hügelländer“ mit der Untereinheit „2.1 Nordthüringer Buntsandsteinland“.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Burgwalde.

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 1.225 m² auf. Es liegt auf einer Höhe von ca. 261,00 m NHN und steigt leicht nach Westen auf 265,00 m NHN hin an.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Im Süden und im Osten die Verwaltungsgemeinschaft Uder
- Im Norden und im Westen die Verwaltungsgemeinschaft Hanstein-Rusteberg

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Privateigentum und wird in dem benötigten Maß an den Vorhabenträger veräußert. Die zukünftigen Eigentümer beabsichtigen die Bebauung der Fläche gemäß den Vorgaben der Bauleitplanung.

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

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsanlass

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll für Ortsansässige aus der Gemeinde Burgwalde die Möglichkeit geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde die eigenen Flächen als Bauland bebauen zu können. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Zur vorhandenen Ortslage ist die Wohnbebauung im Bereich am Ende der Straße „Dorfstraße“ eine gelungene Ergänzung einer vorhandenen Wohnbaufläche. Der unbebaute Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an. Die Nähe zur vorhandenen Bebauung, die eindeutigen Eigentumsverhältnisse und die einfachen Erschließungsmöglichkeiten sprechen für eine Entwicklung an diesen Standort. Wegen der geklärten Eigentumsverhältnisse ist eine kurzfristige Umsetzung des Bauvorhabens Anfang 2019 durch einen Ortsansässigen gesichert.

Die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße „Dorfstraße“ soll dabei genutzt werden. Diese Planung dient der Deckung des privaten Wohnbedarfs und ergänzt sinnvoll die Struktur des Ortsrandes.

Da dem Vorhabenträger kein Bauland anderweitig zur Verfügung steht, ist ein VB-Plan in dieser Form dringend notwendig. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Gemeinde Burgwalde und zur Sicherung der Existenz ist die Aufstellung des VB-Planes durchaus sinnvoll.

2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohnstandortes im Bereich am Ende der „Dorfstraße“.

Auslöser der Planung ist der Antrag des zukünftigen Grundstückseigentümers, auf einem Teil des oben genannten Flurstückes ein neues Einfamilienwohnhaus zu errichten.

Die Gemeinde Burgwalde möchte grundsätzlich junge Familien bei der Schaffung von eigenem Wohnraum unterstützen und diese Familien damit langfristig als Einwohner an den Ortsteil binden. Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine geordnete bauliche Entwicklung zugunsten einer Wohnnutzung im Bereich „Dorfstraße“ gesichert werden. Dabei liegt es im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Burgwalde, die Ortslage in diesem Bereich abzurunden.

Die Gemeinde Burgwalde kann in den letzten Jahren eine konstante Entwicklung auf gleichbleibenden Niveau der Einwohnerzahlen vorweisen.

Der vorhandene Bedarf an Einfamilienhäusern lässt sich an dem komplett vermarkteten Bebauungsplangebiet „Märther Straße“ erkennen. Dieser Nachfrage möchte die Gemeinde mit der vorliegenden Planung gerecht werden.

Aus Sicht der Gemeinde Burgwalde wird, mit der angestrebten baulichen Verdichtung in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ Burgwalde und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen im Straßenbereich „Dorfstraße“, ohne einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Gemeinde Burgwalde hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohnbereich „Dorfstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der Straße „Dorfstraße“; im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Damit erfüllt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die inhaltlichen Kriterien nach § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Burgwalde.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohnbereich „Dorfstraße“ soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1. BauGB abgesehen.

Die Nachweisführung der Anwendbarkeit dieses Verfahrens für den konkreten Fall erfolgt unter Pkt. 4.1 der Begründung. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgwalde hat aus den dargelegten Gründen den Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohnbereich „Dorfstraße“ gefasst und damit das erforderliche Planverfahren im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13 BauGB eingeleitet.

2.3 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat am 20.08.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 erfolgte parallel zur Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB.

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betroffene Fläche ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet, der im Wesentlichen die Fragen der Kostenverteilung (z.B. Planungs- und Verfahrenskosten, Kosten für die Erschließung etc.) sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfragen etc. zu Lasten des Vorhabenträgers regelt.

Dieser Vertrag ist zwingender Verfahrensbestandteil muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss nach §10 Abs. 1 durch beide Vertragsparteien unterzeichnet sein. Der Durchführungsvertrag regelt gemäß § 11 BauGB für den vorhabenbezogenen Teil die Umsetzung der geltenden Festsetzungen aus dem VBP und Belange, die nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen geregelt werden können.

Dadurch bleibt es der Gemeinde während des gesamten Verfahrens über möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuernd einzugreifen, wie dies bei einem „normalen“ Bebauungsplan auch der Fall ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im vorliegenden Fall wird kein separater Vorhaben- und Erschließungsplan angefertigt, da die Planurkunde des Bebauungsplans zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sein soll. Hierzu wird auf der Planzeichnung ein ergänzender schriftlicher Vermerk aufgeführt.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanzV
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS
- Thüringer Wassergesetz – ThürWG

3.2 Regionalplanung

Gemäß § 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 Burgwalde hat keine zentralörtliche Funktion, sie ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N - Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) dem Grundversorgungsbereich der Gemeinde Uder zugeordnet (G 1-8, RP-N). 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.

Eigenentwicklung ist die, für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende, Entwicklung einer Gemeinde. Sie resultiert im Wohnsiedlungsbereich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, verändertem Wohnverhalten und steigenden Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse der ortsansässigen Bevölkerung oder auch aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen (trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung) und neuen Arbeitsplätzen.

Die zukünftige Baufläche im Plangebiet wird durch den Vorhabenträger erworben und für eine Wohnbebauung genutzt.

Die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) im Randbereich des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung Ib-64 bzw. im Randbereich zum gekennzeichneten Siedlungsbereich. In der Planzeichnung zum Regionalplan sind derartige Details leider nicht erkennbar und unterliegen einer gewissen Unschärfe. Zusätzlich ist eine Überlagerung als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung vorhanden.

Für die Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaftliche Bodennutzung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

G 4-11

In den – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

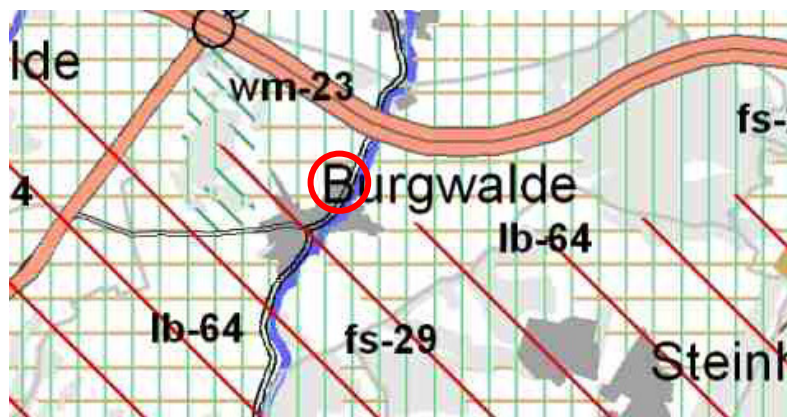
G 4.19

In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Entwicklung am Standort Burgwalde hat gezeigt, dass ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Es sind derzeit keine Flächen innerhalb der Ortslage aufgrund der beengten Struktur verfügbar. Weiterhin werden einige Grundstücke von privaten Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt und für den Eigenbedarf zurückgehalten.

Ebenso ist in vielen Bereichen die Topografie aufgrund von Steilhängen und Bepflanzungen mit Biotopcharakter nicht von Vorteil. Somit ist festzustellen, dass im gesamten Gemeindegebiet Burgwalde bis auf den gewählten Standort keine realistischen Flächen für den Vorhabenträger für eine Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld angeboten werden könnten. Die Flächen des Wohngebietes „Märther Straße“ sind vollständig bebaut.

Die Gemeinde Burgwalde geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)

3.3 Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für die Gemeinde Burgwalde liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor und es wird durch die Gemeinde auch nicht beabsichtigt einen solchen aufzustellen. Inwiefern zukünftig ein F-Plan mit den Nachbargemeinden (Thematik Gebietsreform) aufgestellt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

Aufgrund der überschaubaren Größe der Gemeinde Burgwalde kann daher der vorliegende Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 2 aufgestellt werden, da der B-Plan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung in einer kleinen Gemeinde wie Burgwalde mit 225 Einwohnern (Stand: 30.06.2017) zu ordnen.

3.4 Vorhandene Planungsgrundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet vollständig um landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), welche sich im baulichen Außenbereich der Gemeinde Burgwalde nach § 35 BauGB befindet.

3.5 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen oder Überschwemmungsgebieten. Gewässer sind nicht betroffen.

3.6 Biotope

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine eingetragenen Biotope vorhanden.

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG bzw. §§ 12 ff. ThürNatG.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

3.7 Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Naturpark bzw. in einem Landschaftsschutzgebiet.

Der Planbereich befindet sich auch nicht innerhalb bzw. in der Nähe von FFH- oder SPA-Gebieten, so dass eine Betroffenheit ebenfalls ausgeschlossen wird.

3.8 Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

3.9 Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Gemeinde Burgwalde werden durch die Größe, die konkrete städtebauliche Zielausrichtung und den Inhalt des VB-Planes die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

3.10 Sonstiges

Mit archäologischen Funden ist nicht zu rechnen. Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind ebenso nicht vom Vorhaben betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich des VB-Planes ist nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

3.11 Städtebauliche Belange

Wie bereits unter Punkt 2 der Begründung aufgeführt besteht in der Gemeinde Burgwalde eine konkrete Nachfrage nach Bauplätzen. Das städtebauliche Konzept stellt eine sinnvolle Erweiterung des Ortsrandes am Ende der „Dorfstraße“ dar. Realisiert werden soll insgesamt ein Wohnstandort.

Auf eine momentan eher ungünstige demographische Entwicklung der Gemeinde soll durch Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen entgegengewirkt werden. Dazu trägt die Verbesserung der Raumausstattung im Bereich der öffentlichen Infrastruktur durch eine abgestimmte bauliche Entwicklung der Gemeinden wesentlich bei. Es ist jedoch anzumerken, dass in den letzten 4 Jahren stabile Einwohnerverhältnisse bestanden, die maßgeblich auf die letzte Bebauungsplanung „Märther Straße“ zurückzuführen ist. Dieser Bereich ist mittlerweile vollständig bebaut.

Durch die Schaffung von ausreichendem, attraktivem und auf die unterschiedlichen sozialen Erfordernisse abgestimmtem Wohnraum, sowie die umfassende Aufwertung der Lebensbedingungen hinsichtlich hochwertiger Siedlungsausstattung und intakter Umwelt soll dem Bevölkerungsrückgang auf Grund von Wanderungsverlusten und permanenten Geburtendefiziten entgegengewirkt werden. Die Verbesserung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen soll zum Verbleiben besonders der jungen erwerbs- und reproduktionsfähigen Bevölkerungsgruppen sowie zu möglichen Rück- und Zuwanderungen beitragen.

Die Errichtung eines Wohnhauses im Plangebiet entspricht prinzipiell der näheren baulichen Umgebung.

In der Gemeinde Burgwalde ist im Zeitraum vom 31.12.2004 bis 31.12.2013 die Bevölkerungszahl von 263 auf 217 Einwohner geschrumpft. Das entspricht einem Rückgang von ca. 17,5 %. Dennoch ist ein Leerstand an Gebäuden nicht zu verzeichnen. Zum Stand 31.12.2017 ist die Einwohnerzahl auf 226 angestiegen.

Die Bebauungsstruktur der Ortslage ist dadurch gekennzeichnet, dass die Bebauung sich an den Erschließungsstraßen Dorfstraße, Märther Straße und Mengelröder Weg orientiert. Bauliche Erweiterungen erfolgten in der Vergangenheit immer weiter entlang dieser Zufahrtswege. Abzweigend von diesen genannten Straßen gibt es zusätzlich noch die zwei Stichstraßen Mühlweg und Hungergrund. Ein ausgeprägter Ortskern ist in Burgwalde nicht vorhanden.

Im Rahmen der Vorplanung wurden freie Flächen der Gemeinde auf ihre mögliche Bebaubarkeit untersucht und in dem in der Anlage 1 beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Größe der Ortslage Burgwalde und der bestehenden Struktur wurde das Prinzip einer

Siedlungserweiterung entlang von Ortsverbindungsstraßen bei allen Verkehrswegen gleichermaßen betrachtet.

Nr. 1:

Die augenscheinlichste Potentialfläche zwischen der Märther Straße und Hungergrund ist mit einer Größe von ca. 1.400 m² als Bauplatz für zwei Wohngebäude sehr gut geeignet. Die Erschließung ist hier in allen Belangen gesichert. Jedoch liegt hier keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers vor, da er die Fläche für den Eigenbedarf zurückhält.

Nr. 2

Eine Erweiterung der Wohnbebauung am Mengelröder Weg ist aufgrund des auf der rechten Seite vorhandenen Steinbruches nicht möglich. Auf der linken Seite erschwert eine Steilböschung eine Erschließung.

Nr. 3

Die auf dem Luftbild erkennbare Baulücke erweist sich vor Ort als ein Bereich mit extremer Hanglage. Eine Bebauung ist hier nicht möglich,

Nr. 4

Die Grünfläche zwischen Mühlweg und Mengelröder Weg wird zu einem großen Teil durch den Schwobach „blockiert“. Bei der Restfläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche, bei der die Erschließung aufgrund topografischer Bedingungen nicht gesichert ist.

Nr. 5

Hierbei handelt es sich um die Fläche der vorliegenden Planung.

Nr. 6

Bei der Fläche handelt es sich um eine Zuwegung

Nr. 7

Eine Fortführung der Erschließung entlang der Straße „Hungergrund“ in nordwestlicher Richtung ist in einem weiteren Bebauungsplanverfahren, parallel zu dem vorliegenden, vorgesehen. Eine Erschließung ist grundsätzlich möglich.

Nr. 8

Eine Erweiterung an der Südseite der Dorfstraße ist aufgrund des dort vorhandenen Sportplatzes auch ausgeschlossen. Es ist nicht im Interesse der Gemeinde hier eine Bebauung anzusiedeln.

In Anbetracht der sehr begrenzten Möglichkeiten der Erweiterung in und außerhalb der Ortslage von Burgwalde unterstützt die Gemeinde die Ausweisung eines kleinen Wohnbaugebietes am östlichen Ortsrand.

Das vorgesehene Flurstück kann kurzfristig durch den Vorhabenträger erworben werden, so dass eine sichere und schnelle Umsetzung des VB-Planes erfolgen kann. Weiterhin ist diese ortsnahe Einheit verkehrs- und kostengünstig sowie ver- und entsorgungstechnisch angebunden.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den VB-Plan nicht direkt ersichtlich. Der vorliegende Entwurf steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Burgwalde nicht entgegen.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen an der unmittelbaren Umgebung, um eine Einfügung in die Ortslage zu gewährleisten.

4. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB

4.1 Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Ausnahmen hiervon regelt der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandenen Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Diese Vorgaben zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung wurden mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 nochmals erweitert. Zu den Bebauungsplänen für Maßnahmen der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, treten nunmehr in einem zusätzlich aufgenommenen § 13b BauGB genannte Vorhaben hinzu. Hierfür heißt es:

„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Gemeinde Burgwalde möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnnutzung schaffen. Der in Rede stehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 – Wohnbereich „Dorfstraße“) erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13b BauGB, weil:

- es sich um die Schaffung von Wohnbauflächen (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes) in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Burgwalde handelt,
- im konkreten Planungsfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches nur ca. 1.225 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB nicht überschritten wird,
- durch den in Rede stehenden VB-Plan der Gemeinde Burgwalde keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

oder nach Landesrecht unterliegen. Ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, regelt sich nach den Vorgaben der Anlage 1 des UVPG.

Im Anhang 1 unter Punkt 18.8 heißt es: „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.“

Punkt 18.7 trifft zu, da das Vorhaben in den Außenbereich eingreift

Punkt 18.8 trifft nicht zu, da das Vorhaben mit 1.225 m² den Prüfwert von 20.000m² deutlich unterschreitet. Somit wird festgestellt, dass keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer UVP erforderlich ist.

- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt. Gemäß Anlage 2 UVPG sind zu allen Kriterien der Umweltprüfung unter Punkt 5 Aussagen vorhanden. Eine vorgelagerte Umweltprüfung ist nicht erfolgt jedoch auch nicht notwendig.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Gemeinde Burgwalde die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 – Wohnbereich „Dorfstraße“ ausreichend begründet.

Aus den dargelegten Gründen wird:

- gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB, abgesehen und § 4c nicht angewendet,
- von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

4.2 Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohnbereich „Dorfstraße“ nach § 13b BauGB erfolgt gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Zur Klärung von Fragen hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung und Belangen des Immissionsschutzes, wird eine weitere Trägerbeteiligung der von der Änderung und Klarstellung der Sachverhalte betroffenen Träger vorgenommen. Hier der Landkreis Eichsfeld und der Abwasserzweckverband. Eine erneute öffentliche Auslegung ist aufgrund der minimalen Änderungen nicht erforderlich.

5. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 BauGB

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren alle nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohnbereich „Dorfstraße“ sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Burgwalde, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 Abs. 6 des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt. Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Burgwalde davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	X			Abdeckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Gemeinden Burgwalde - Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen des VB-Planes
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	X			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits erschlossener Flächen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				nicht betroffen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				nicht betroffen
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				nicht betroffen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen

Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		Planung, dient der geringfügigen Erweiterung der angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortslage zu Wohnzwecken gem. 13b BauGB; gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				Schutzgebiete nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				nicht betroffen
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				nicht betroffen
Nr. 7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				nicht betroffen
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				nicht betroffen
Nr. 7g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				nicht betroffen
Nr. 7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen
Nr. 7i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				nicht betroffen
Nr. 8a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				nicht betroffen
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft,				nicht betroffen
Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				nicht betroffen
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht betroffen
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				nicht betroffen

Nr. 8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		Aufgrund der überschaubaren Größe der Gemeinde Burgwalde kann daher der vorliegende Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 2 aufgestellt werden, da der B-Plan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung in einer kleinen Gemeinde wie Burgwalde mit 225 Einwohnern zu ordnen.
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen

6. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Im Falle eines Vorkommens von streng geschützten Arten sind dann weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen durch einen Fachplaner festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Generell gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

7. Festsetzungen, städtebauliche Belange, Maßnahmen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll am Standort eine Wohnbebauung etabliert werden, ohne jedoch zusätzliche kleinere nicht störende gewerbliche Nutzungen von vornherein auszuschließen.

Das Plangebiet wird entsprechend der Eigenart der Umgebung und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Hieraus resultieren die nachfolgend festgelegten zulässigen Nutzungen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude mit Nebenanlagen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Die Festsetzungen der nicht zulässigen Nutzungen erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielstellung der Schaffung eines Wohnbaugrundstückes.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den vorgegebenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet und wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Durch diesen Grad der Versiegelung sind die Belange des Bodenschutzes angemessen berücksichtigt und es ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baufläche gewährleistet. Eine möglichst

hohe Ausnutzung der festgesetzten Baufläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird so ermöglicht. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen/ (priv. Verkehrsflächen) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes werden Höhenbegrenzungen vorgenommen. Die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Gesamtgebäudehöhe. Durch die Höhenfestsetzung und die Festsetzung der Dachneigung ist der städtebauliche Zweck der Begrenzung der Gebäudehöhen dann erreicht. Geschossigkeiten wurden nicht eingeschränkt, weil durch die Einschränkungen bei der Gebäudehöhe und Dachneigung ausreichend Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt wurden.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt gem. §18 BauNVO. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (betrifft Oberkante First) soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an die in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert und in Abhängigkeit vom Geländeverlauf erfolgt. Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie (Oberkante First) bezogen auf die Bezugsebene.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Es wird eine einheitliche maximale Gebäudehöhe von 11,0 m auf die Bezugsebene festgesetzt. Das betrifft alle Gebäude mit Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach.

7.3 Bauweise u. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels festgesetzter Baugrenze, welche ausreichend Spielraum für die beabsichtigte Bebauung und dessen Erschließung mit ruhendem Verkehr lässt, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Es wurde bewusst auf der Straßenseite auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet. Hintergrund ist die im weiteren Verlauf der „Dorfstraße“ uneinheitliche Ausrichtung der Gebäude.

Es wird eine offene Bebauung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m, § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach muss in der Regel das Gebäude mit dem erforderlichen Grenzabstand gemäß ThürBO zum Nachbarn errichtet werden. Damit wird u. a. auch eine gewisse physische Unabhängigkeit und optimales Wohnverhalten des jeweiligen Bauherrn zur Nachbarschaft garantiert.

Aufgrund der uneinheitlichen Ausrichtung der Firstlinien der Bestandsbebauung im Bereich der Straße Dorfstraße wurde die Firstrichtung sowohl parallel als auch senkrecht auf die vor dem Baufeld befindliche Straßenbegrenzungslinie ausgerichtet und verbindlich festgeschrieben. Dadurch soll auch der Einsatz von Solartechnik ermöglicht und gefördert werden.

7.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzungen zu Formen, Material und Farben werden nicht getroffen, um einen größeren Spielraum in der architektonischen Gestaltung der baulichen Anlagen zu eröffnen.

Entsprechend dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Einzelhäuser und auch Doppelhäuser zugelassen.

Als Dachform werden daher für alle Grundstücke die in der vorhandenen charakteristischen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Die Dachneigung wird auf den Bereich von 30° – 45° festgesetzt.

Dachbegrünungen auf Flach- wie auch auf geneigten Dächern der Nebenanlagen und Solarkollektoren und Absorber auf den Dächern sind ausdrücklich zugelassen.

7.5 Technische Infrastruktur

Die Anbindung an das örtliche sowie das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Anbindung an die L 2005. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des gesamten Plangebietes sichergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche durch Verkehr zu beeinträchtigen.

Zur Neuerschließung des neu geplanten Wohnhauses kann an die in der Nähe des Plangebietes heranreichenden Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden werden. Neue Leitungen sollen im Zuge der Baugebietsrealisierung entsprechend der üblichen Praxis innerhalb öffentlicher Flächen koordiniert zwischen allen Leitungsträgern verlegt werden.

Das Vorhabengebiet befindet sich momentan außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der Gemeinde Burgwalde. Insofern gilt für die Errichtung aller baulichen Anlagen, Einfriedungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bepflanzungen die Einhaltung der Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nach § 24 Thüringer Straßengesetz.

Mit der Ausweisung des B-Planbereiches ist es erforderlich, die nördliche Ortsdurchfahrtsgrenze zu prüfen und eine neue straßenrechtliche Ortsdurchfahrt am Ende der Bebauung (nördliche Zaunanlage der letzten Bebauung auf der östlichen Seite) festzusetzen. Das Vorhabengebiet und die bereits vorhandene östlichen Bebauung würden sich somit innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt befinden und Bauverbot und Baubeschränkung nach dem Thüringer Straßengesetz entfallen.

Das Verwaltungsverfahren zur Festsetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze sollte, veranlasst durch diese Bauleitplanung, vorab durchgeführt werden.

Der vorhandene Gehweg ist bis an die neue Bebauung heranzuführen. Durch den Vorhabenträger sind hier neben den Baukosten auch die Kosten des Grunderwerbes und der Vermessung einzuplanen.

Für alle baulichen Maßnahmen an der L 2005 ist eine verkehrsrechtliche Anordnung der zuständigen Verkehrsbehörde erforderlich. Leitungsverlegungen, die in den Bereich oder das Eigentum der Landesstraße eingreifen sind rechtzeitig im Straßenbauamt Nordthüringen zu beantragen.

7.5.1 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist die Erweiterung des Netzes aus Richtung Straße „Dorfstraße“ erforderlich. Die Detailplanungen zur Erweiterung werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage auf der Basis der Satzung des zuständigen Zweckverbandes „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“ (WAZ) über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung. Für die Herstellung des Trinkwasseranschlusses erfolgt die Erhebung des Baukostenzuschusses sowie der Hausanschlusskosten gemäß dieser Satzung.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

7.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Entwässerungsleitung. Im Bereich des letzten Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 5 ist ein Straßeneinlauf im Gehwegbereich vorhanden. Gemäß Absprache mit dem Zweckverband wird hier an den vorhandenen Mischkanal angeschlossen und der neue Kanal wird bis zum geplanten Wohnhaus verlängert. Die Verlängerung erfolgt im Böschungsbereich ohne größeren Eingriff in den Straßenbereich. Voraussetzung für eine Zustimmung

des WAZ ist der Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung bzw. eines Erschließungsvertrages, wonach die Finanzierung der abwassertechnischen Anlagen durch den Vorhabenträger erfolgt.

Die Gemeinde ist noch nicht an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage angebunden. Um die abwassertechnische Entsorgung zu ermöglichen, wird das neue Baugrundstück als Übergangslösung gemäß Thüringer „Erlass zur wasserrechtlichen Zulässigkeit von Einleitungen aus Kleinkläranlagen“ (Thüringer Kleinkläranlagenerlass vom 22. 03. 2004) bis zum Anschluss an eine öffentliche Abwasserentsorgungsmöglichkeit an vollbiologische Kleinkläranlagen, die jeweils auf dem Grundstück anzuordnen ist, angeschlossen.

Die Behandlung der anfallenden Abwässer soll in einer Kleinkläranlage nach der DIN 4261, Teil 2 und Teil 3 sowie nach DIN EN 12566-3 erfolgen.

Entsorger ist der Zweckverband "Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld". Die Detailplanungen für die Erweiterungen werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet.

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über die Kanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 10 l/s*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen.

Eine Grauwassernutzung ist dem WAZ anzuzeigen. Es ist eine Zähleinrichtung zur Ermittlung der eingeleiteten Abwassermenge zu installieren. 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.

Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümerwirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern. Die Grundstücksentwässerungsplanungen sind dem WAZ zur Zustimmung vorzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

7.5.3 Erschließung Strom, Telekom und Gas

Der Anschluss des vorgesehenen Grundstückes aus dem Geltungsbereich des VB-Planes an die bestehende Erschließungsanlage „Dorfstraße“ ist gesichert. Durch die angrenzende Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe sind die notwendigen Leitungen vorhanden, so dass hier über Netzerweiterungen auch die notwendigen Anschlussmöglichkeiten bestehen.

Eine Gasversorgung ist in der Ortslage nicht vorhanden.

Grundsätzlich sollte jedoch vor der Bauantragstellung Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange im Vorfeld der Grundstücksnutzung klären zu können.

Den Anschluss der vorgesehenen Bebauung an die Versorgungsanlagen erfolgt erst auf Antrag des Bauherrn und Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen. Der Anschluss an die Versorgungsanlagen ist kosten- bzw. gebührenpflichtig.

7.5.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der gegenüberliegenden und seitlichen Bebauung vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h (Anwenden der MIndBauRI) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m 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.

Außer 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 ≥ 3 m, Höhe der Durchfahrt $\geq 3,50$ m, Kurvenradien $\geq 10,50$ m, Bewegungsfläche 7×12 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.

7.5.5 Photovoltaikanlagen

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 feuerhemmend (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Januar 2007).

7.6 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, Garagen und Stellflächen können innerhalb der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Es wird bewusst nicht die Lage auf dem Grundstück festgeschrieben, um die individuelle Gestaltung des Grundstückes als dörfliche Eigenheit zu fördern.

Da das Parken auf der Gemeindestraße aufgrund deren Dimensionierung nicht sinnvoll ist, sind im Bauantrag/Bauanzeige mindestens 2,0 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich hierbei um eine befestigte Stellfläche, ein Carport oder Garage handelt.

Bei allen Nebengebäuden sind geneigte Dächer in Form, Gestaltung und Neigung entsprechend der Hauptbebauung sowie begrünte Flachdächer zulässig. Festgelegt wird die Gebäudehöhe für die

Nebengebäude auf max. 5,00 m über gewachsene Geländeoberkante, sodass sie sich der Wohnbebauung unterordnen.

7.7 Grünordnung

Da im vorliegenden Fall (die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt nur ca. 1.225 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² nicht überschritten werden kann und wird, besteht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 Wohnbereich „Dorfstraße“ der Gemeinde Burgwalde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht (Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung).

7.8 Immissionen und Schallschutztechnische Festsetzungen

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes will der Vorhabenträger und die Gemeinde Burgwalde Reinholterode planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen schaffen. Die Ausweisung ist in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Im Hinblick auf die Autobahn A38 dürften sich keine der Planung entgegenstehenden Konflikte ergeben, da es sich bei dem B-Plangebiet um eine ländlich geprägten Ortslage mit entsprechender Vorbelastung handelt, die im Übrigen auch die gesamte nähere und weitere Umgebung betrifft.

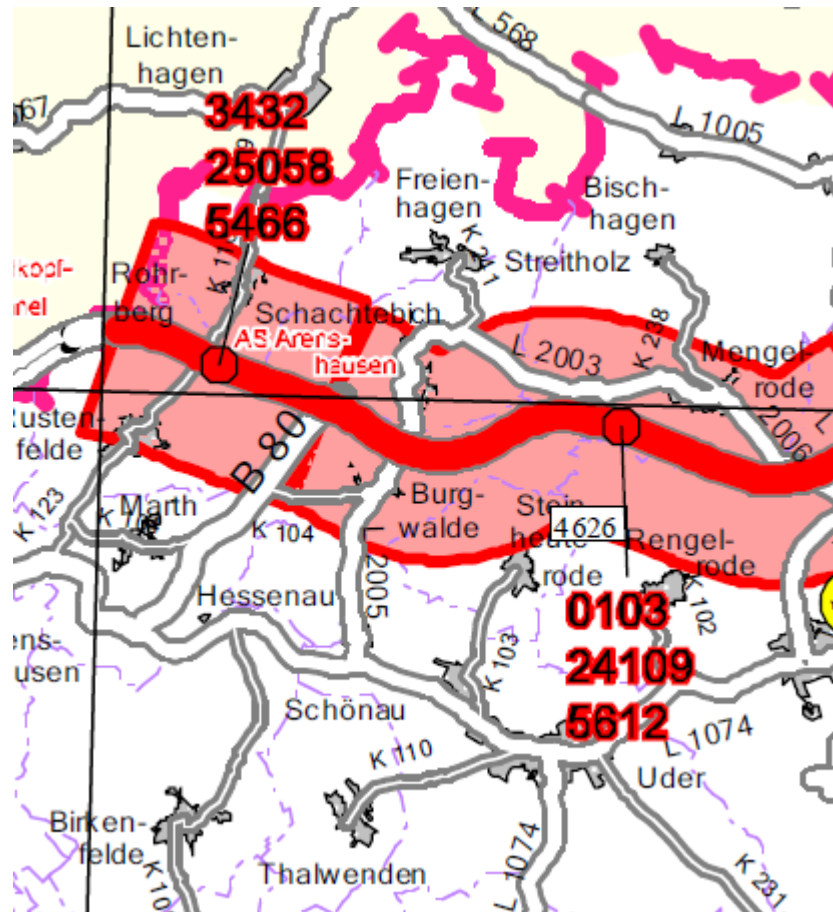
Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Im Rahmen einer schalltechnischen Vorbetrachtung wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Immissionsbehörde Festsetzungen hinsichtlich der Immissionen aus der im nördlichen Bereich befindlichen Autobahn A38 getroffen.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Gemäß der aktuellen Verkehrsmengenkarte für Bundesautobahnen des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr liegt die aufgrund einer 2015 durchgeführten Straßenverkehrszählung ermittelte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke im Bereich von Burgwalde zwischen 24.109 Kfz und 25.058 Kfz innerhalb von 24 h. Zur Vereinfachung wird ein Mittelwert von 25.000 Kfz angenommen.

Der Abstand des nördlichen Baufensters zur Mitte der 1. Fahrspur der Autobahn beträgt 315 m.



Verkehrszahlen Autobahn

Mit Hilfe der vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß Anhang der DIN 18005-1:2002-07 können die vom Verkehr erzeugten Beurteilungspegel abgeschätzt werden. Den nachfolgenden Diagrammen kann der ungefähre Wert des Beurteilungspegels (tag und nachts) vom Verkehr auf einer Autobahn als Funktion der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV und des Abstandes des Immissionsortes von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens entnommen werden.

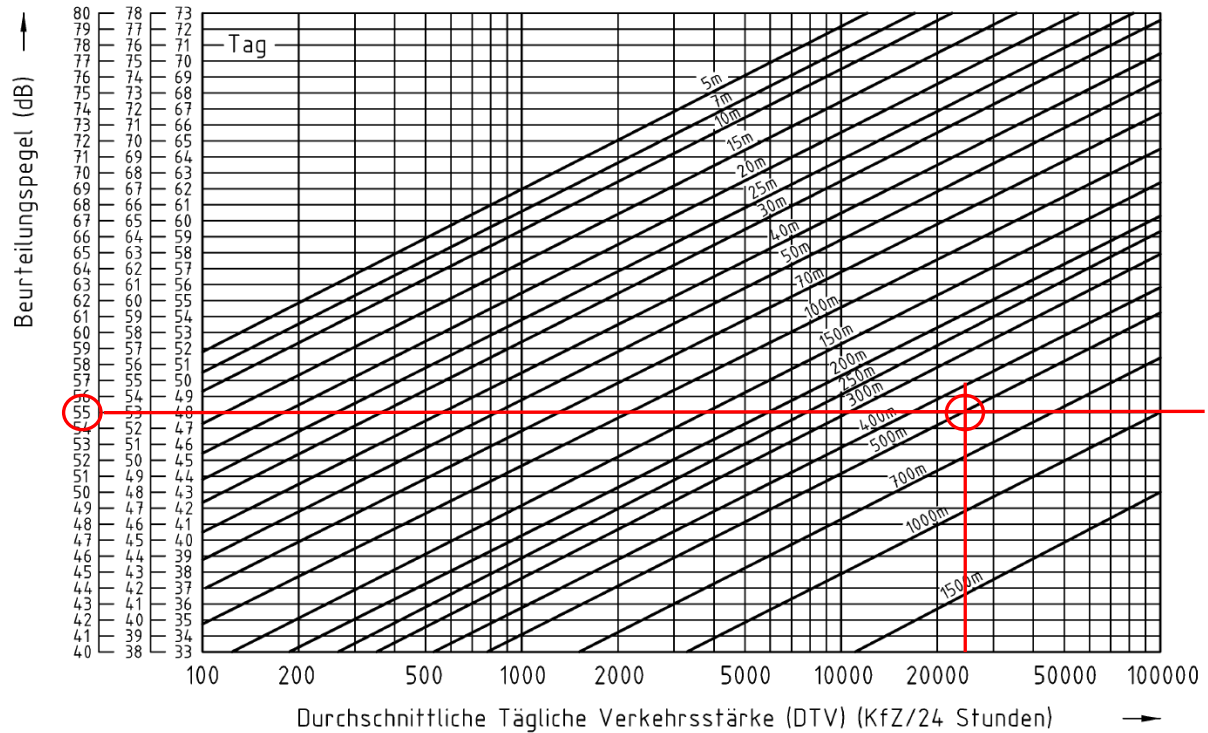


Diagramm zur Abschätzung des Beurteilungspegels von Straßenverkehr für verschiedene Abstände als Parameter, Tag

In Richtung des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags erst ab einem Abstand von 510 m zur Straßenmitte der ersten Fahrbahn der Autobahn A38 eingehalten

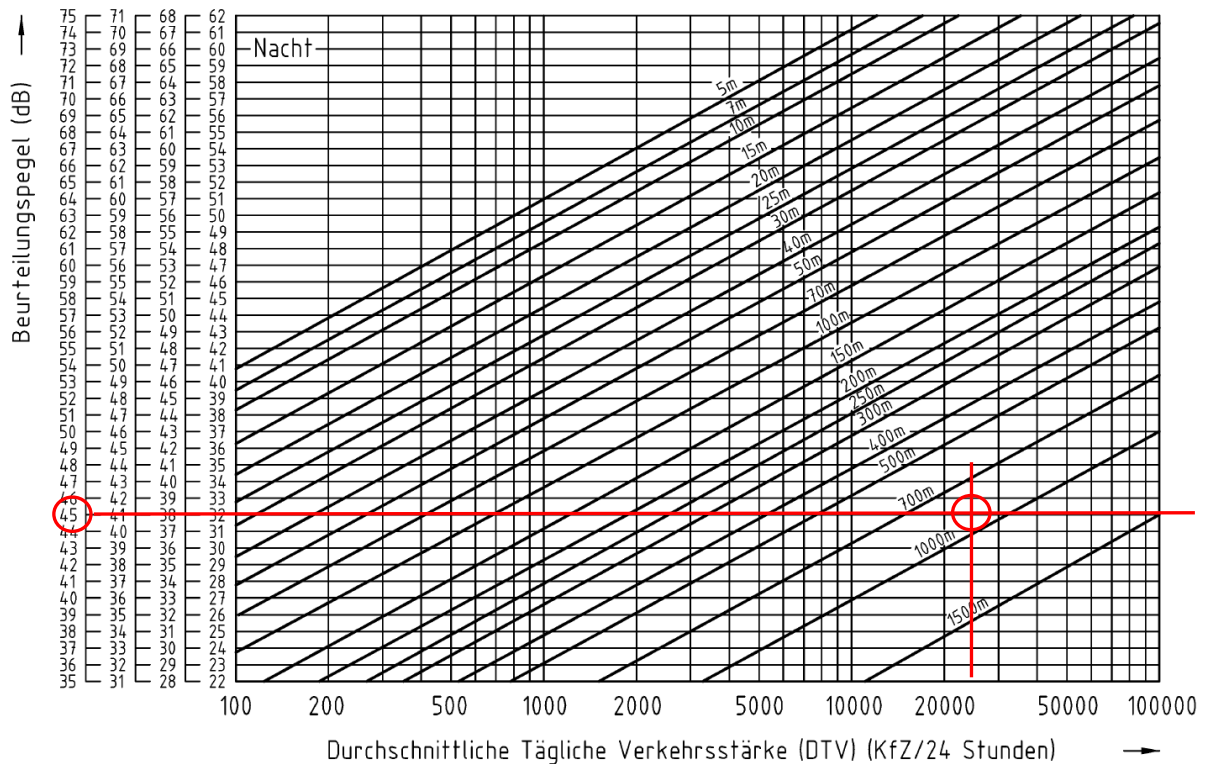


Diagramm zur Abschätzung des Beurteilungspegels von Straßenverkehr für verschiedene Abstände als Parameter, Nacht

In Richtung des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts erst ab einem Abstand von 875 m zur Straßenmitte der ersten Fahrbahn der Autobahn A38 eingehalten.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird empfohlen, zum Schutz der Aufenthaltsräume an den geplanten Gebäuden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Grundsätzlich gibt es eine Vielzahl von Maßnahmen zum Schutz vor Lärm. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger, als auch den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Es wird bei Lärmschutzmaßnahmen zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle beziehungsweise auf den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgereusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind aufgrund der Lage des Plangebietes, aus Gründen der sparsamen Ausnutzung mit Grund und Boden sowie aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar.

Bei passiven Schallschutzmaßnahmen wird durch entsprechende Gebäudeplanung (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, Fenster- und Außenwandkonstruktion) sichergestellt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Aufenthaltsräumen eingehalten werden können.

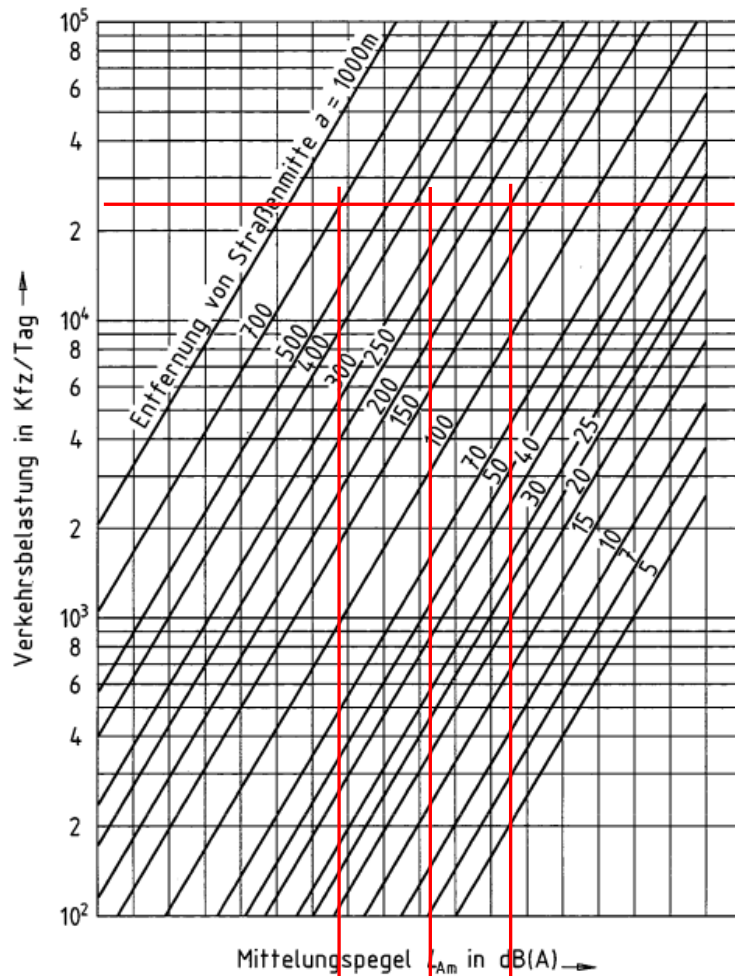
An den Bauflächen, die von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, kann die Lärmeinwirkung auf Aufenthaltsräume minimiert werden, indem

- Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten liegen
- In den Schlafräumen Fenster zum Öffnen an den leisen Gebäudeseiten angeordnet werden
- Einbau schalldämmender Fenster
- Balkone und Terrassen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden
- Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen

Es erfolgt als Schutzmaßnahme die Festsetzung von so genannter „Lärmpegelbereiche“ nach DIN 4109 im Bebauungsplan (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und der damit verbundenen Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen.

Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, und zwar in Abhängigkeit von der Raumart und vom maßgeblichen Außenlärmpegel, sind in der Tabelle 8 der DIN 4109 ausgewiesen.

Die "maßgeblichen Außenlärmpegel" sind die erhöhten Beurteilungspegel gemäß der DIN 18005 zur Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und können damit direkt aus der entsprechenden Lärmkarte am Tage entnommen werden.



A	Autobahnen und Autobahnbühnen (25% Lkw-Anteil)	50	55	60	65	70	75
B	Bundes-, Landes-, Kreis-, Gemeindeverbindungsstraßen außerhalb des Ortsbereiches; Straßen in Industrie- und Gewerbegebieten (20% Lkw-Anteil)	50	55	60	65	70	75
C	Gemeinde-(Stadt-)straßen; Hauptverkehrsstraßen (2 bis 6-streifig, 10% Lkw-Anteil)	45	50	55	60	65	70
D	Gemeinde-(Stadt-)straßen; Wohn- und Wohnsammelstraßen (5% Lkw-Anteil)	40	45	50	55	60	65

Zu den Mittelungspegeln sind gegebenenfalls folgende Zuschläge zu addieren:

+ 3 dB(A), wenn der Immissionsort an einer Straße mit beidseitig geschlossener Bebauung liegt,

+ 2 dB(A), wenn die Straße eine Längsneigung von mehr als 5% hat,

+ 2 dB(A), wenn der Immissionsort weniger als 100 m von der nächsten lichtsignalgeregelten Kreuzung oder Einmündung entfernt ist.

Bild 1. Nomogramm zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ vor Hausfassaden für typische Straßenverkehrssituationen

Anmerkung: Die in dem Nomogramm angegebenen Pegel wurden für einige straßentypische Verkehrssituationen nach DIN 18 005 Teil 1/05.87, Abschnitt 6, berechnet. Hierbei ist der Zuschlag von 3 dB(A) gegenüber der Freifeldausbreitung berücksichtigt.

Anhand des Bild 1 der DIN 4109 ergeben sich aufgrund der Autobahn A38 mit einer Verkehrsbelastung von 25.000 PKW pro Tag die folgenden Lärmpegelbereiche (jeweils bezogen auf die Mitte der naheliegenden Fahrbahn):

- Lärmpegelbereich III 61 – 65 dB(A): ab 200m bis 370 m
- Lärmpegelbereich II 56 – 60 dB(A): ab 370 m bis 700 m
- Lärmpegelbereich I bis 55 dB(A): ab 700 m

Das bedeutet, der komplette Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereich III. Dieser Sachverhalt wird in die Satzung mit übernommen und festgesetzt.

Anhand dieses im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiches, kann im konkreten Einzelfall aus DIN 4109, Tabelle 8-10, die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand / Fensterkombinationen ermittelt werden

Bei Neubauten ist in der Regel ein aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) erforderliches Baukonstruktionsmerkmal für Wände, Dächer und Türen ein den Lärmpegelbereich I bis III entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R'_{w} für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gewährleistet.

Es ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird empfohlen, zumindest an Schlafräumen, vor denen nachts Beurteilungspegel von > 45 dB(A) überschritten werden, den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen.

Auf dem Grundstück des Geltungsbereiches sollten die künftigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf den Lärm abgewandten Seiten errichtet bzw. angelegt werden.

Eine Verminderung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bzw. auch an die Lage von Terrassen und Gärten in Folge einer akustisch effektiven Bebauung wird ermöglicht, indem später in der Ausführungsplanung eine entsprechende Nachweisführung nach DIN 4109 erfolgt.

Die folgenden Festsetzungen werden in die Planung übernommen:

- (1) Es wird der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind der Tabelle 8 der DIN zu entnehmen.
- (2) Die Grundrisse der Gebäude sind so anzuordnen, dass Fenster besonders sensibler Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sowie die sog. Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien etc.) nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite der geplanten Wohnhäuser angeordnet werden.
- (3) Alternativ sind in diesen Räumen an der straßenzugewandten Seite der Fassade Fenster zulässig, wenn diese Räume über zusätzliche Fenster an abgekehrter Richtung verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen darf das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nicht mindern.

7.9 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohnbereich „Dorfstraße“ der Gemeinde Burgwalde nicht getroffen.

7.10 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wird nach derzeitiger Kenntnis der Gemeinde Burgwalde keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB ausgelöst.

7.11 Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Durch den räumlichen Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes wird nach Kenntnisstand der Gemeinde Burgwalde keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, welche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

7.12 Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG 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.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses VB-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur 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 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) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Es wird auf das äußerst hohe Gefahrenpotential gegenüber Oberflächenwasserabfluss/Wassererosion des Plangebietes und der westlich angrenzenden Grünlandflächen, aufgrund der natürlichen Standortgegebenheiten, hingewiesen. Bei unzureichender Bodenbedeckung besteht bei jedem einzelnen auslösenden Ereignis (z. B. Starkregen, starke Schneeschmelze) eine erhöhte bzw. tatsächliche Gefahrensituation insbesondere durch wild abfließendes Oberflächenwasser bzw. Bodenerosion durch Wasser, in dessen Folge ggf. das Plangebiet nachteilig beeinträchtigt werden

könnte, z. B. durch Wasser-, Stoff- und Sedimenteinträge. Dieser Sachverhalt ist bei der Gebäudeplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Bau-straßen) 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-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll 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 Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten ist der Pächter der Fläche rechtzeitig über den Zeitpunkt der Inanspruchnahme zu informieren. Das ist erforderlich, um im Rahmen der Antragstellung der EU-Agrarförderung für landwirtschaftliche Flächen Rückforderungen von Zahlungen zu vermeiden. Das Pachtverhältnis ist für den zu beanspruchenden Flurstücksteil gemäß den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I, S. 42) ordnungsgemäß zu beenden. Daraus entstehende wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen.

7.12 Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart:	Fläche	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	1.225 m ²	100 %

8. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten Offene Geodaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Thüringen.

Die Gebäudebestände wurden im Wesentlichen überprüft, entsprechend der Gegebenheiten geändert oder ergänzt.

aufgestellt:
Uder, den 04/2019



C. Vogler
AI GmbH KVV