

# **KELLNER UND PARTNER**

**BERATENDE INGENIEURE m b B**

INGENIEURBAU · WASSER · INFRASTRUKTUR

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Unterm Kirchberg“ in Rodeberg OT Struth**

### **Satzung**

#### **Teil C - Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

#### **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Stand: Dezember 2019**

## Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan

### Wohngebiet „Unterm Kirchberg“ in Rodeberg OT Struth

#### Satzung

Vorhabenträger: Gemeinde Rodeberg OT Struth  
Lange Straße 11  
99976 Rodeberg OT Struth

erstellt auf Basis des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Rodeberg in seiner Sitzung am 24.06.2010

durch das Ingenieurbüro Kellner und Partner  
Beratende Ingenieure mbB  
Lindenbühl 5  
99974 Mühlhausen

Stand: Dezember 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Planzeichnung
Teil B	Textliche Festsetzungen
Teil C	Begründung

### **Begründung**

1	ZIEL UND INHALT DER PLANUNG .....	4
1.1	Planungsstand .....	4
1.2	Anlass der Planung .....	6
1.3	Bezug auf übergeordnete Planungen .....	7
1.4	Planungsziel .....	9
2	GELTUNGSBEREICH .....	10
3	BESTEHENDE UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG .....	12
4	ERSCHLIEßUNG .....	14
4.1	Verkehrsanbindung und Innere Erschließung .....	14
4.2	Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet .....	14
5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	15
6	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ .....	15
7	GEOLOGIE UND BAUGRUND .....	15
8	MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG .....	16
9	SONSTIGES .....	18

### Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: geoproxy Thüringen)	10
--	----

## 1 Ziel und Inhalt der Planung

### 1.1 Planungsstand

Der rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Unterm Kirchberg“ in Rodeberg OT Struth wurde am 14.02.1994, mit AZ 210-4621.20-MHL-460-WA durch das Thüringer Landesverwaltungsamt als zuständige Genehmigungsbehörde, genehmigt.

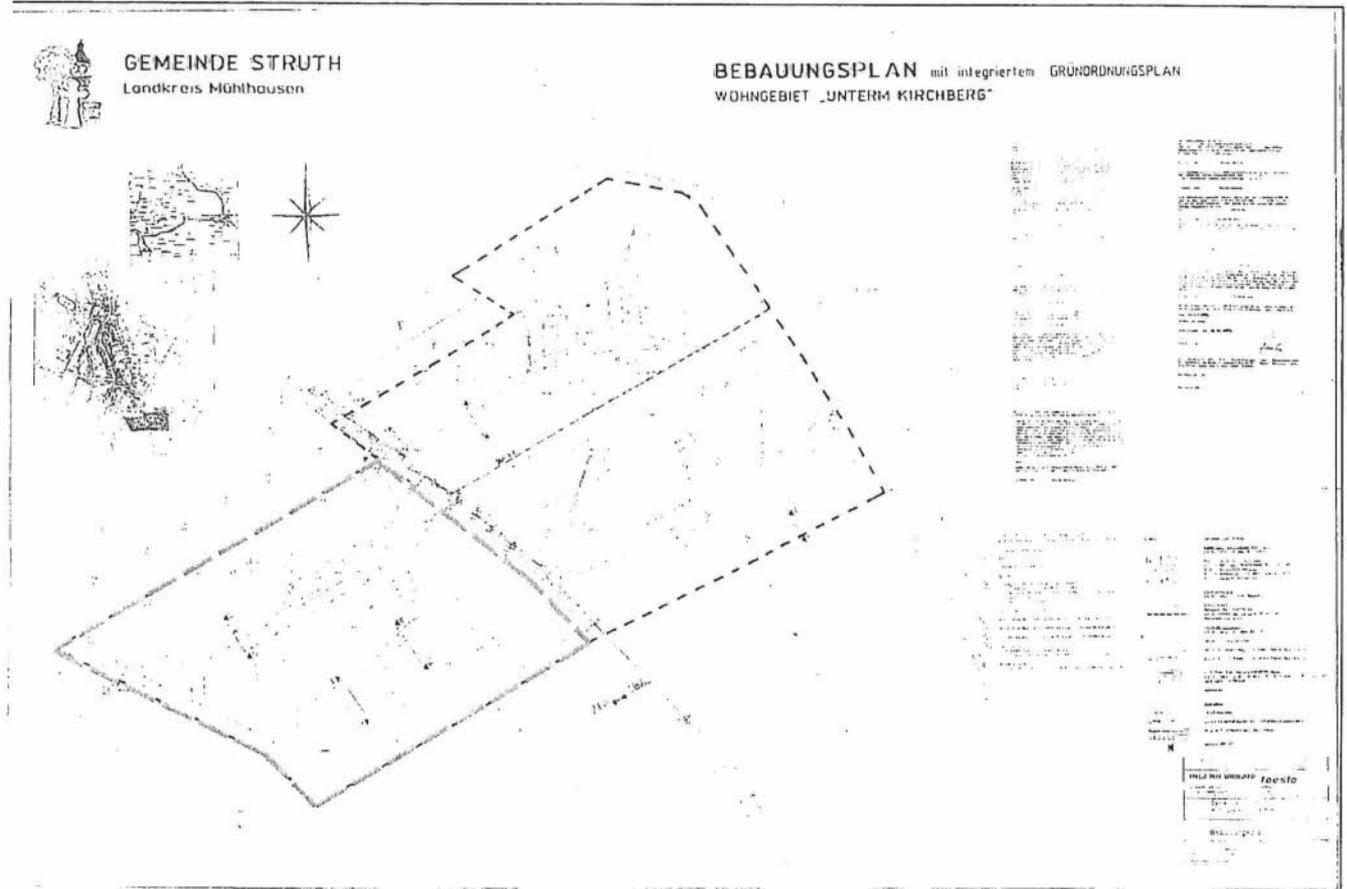


Abbildung 1: Genehmigter Bebauungsplan (Stand 1994) mit aufzuhebenden Geltungsbereich

Die Gemeinde Rodeberg hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Unterm Kirchberg“ in Rodeberg OT Struth gefasst. In der Sitzung vom 25.04.2013 erfolgte der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte über den Aushang vom 29.04.2013. In der Zeit vom 13.05.2013 bis 14.06.2013 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren mit Schreiben vom 07.05.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um die Mitteilung der, ihren Aufgabenbereich berührenden Belange innerhalb von einem Monat gebeten.

Im Verlauf des Planverfahrens zeigte sich, dass die Größe des Bebauungsplanes nicht mehr den Planungswillen der Gemeinde entspricht. Die ursprünglich geplanten Verkehrsflächen

wurden mehrfach geändert. Somit sind auch die vorgesehenen Erweiterungsflächen nicht mehr plankonform zu realisieren.

Die neuen Verkehrsflächen wurden dem bereits ausgeführten Bauabschnitt angepasst um ein einheitliches Bild des Plangebietes zu erhalten.

Im weiteren Verfahren wird der Beschluss über die Abwägungen vom 30.08.2013 aufgehoben und es erfolgt mit der Anpassung des Geltungsbereiches eine erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan wird wie gefolgt geändert:

- Aufhebung des Geltungsbereiches um folgende Flurstücke 19, 20, 21, 184/2 und 184/4 der Flur 8, Gemarkung Struth
- Der Geltungsbereich wird um 20.192 m<sup>2</sup> verkleinert
- Nutzungsänderung von Reinem Wohngebiet (§ 3 BauNVO) in Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Anpassung der Einzelmaßnahme Straßenbegleitgrün und Stellplätze der genehmigten Grünplanung

## 1.2 Anlass der Planung

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

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

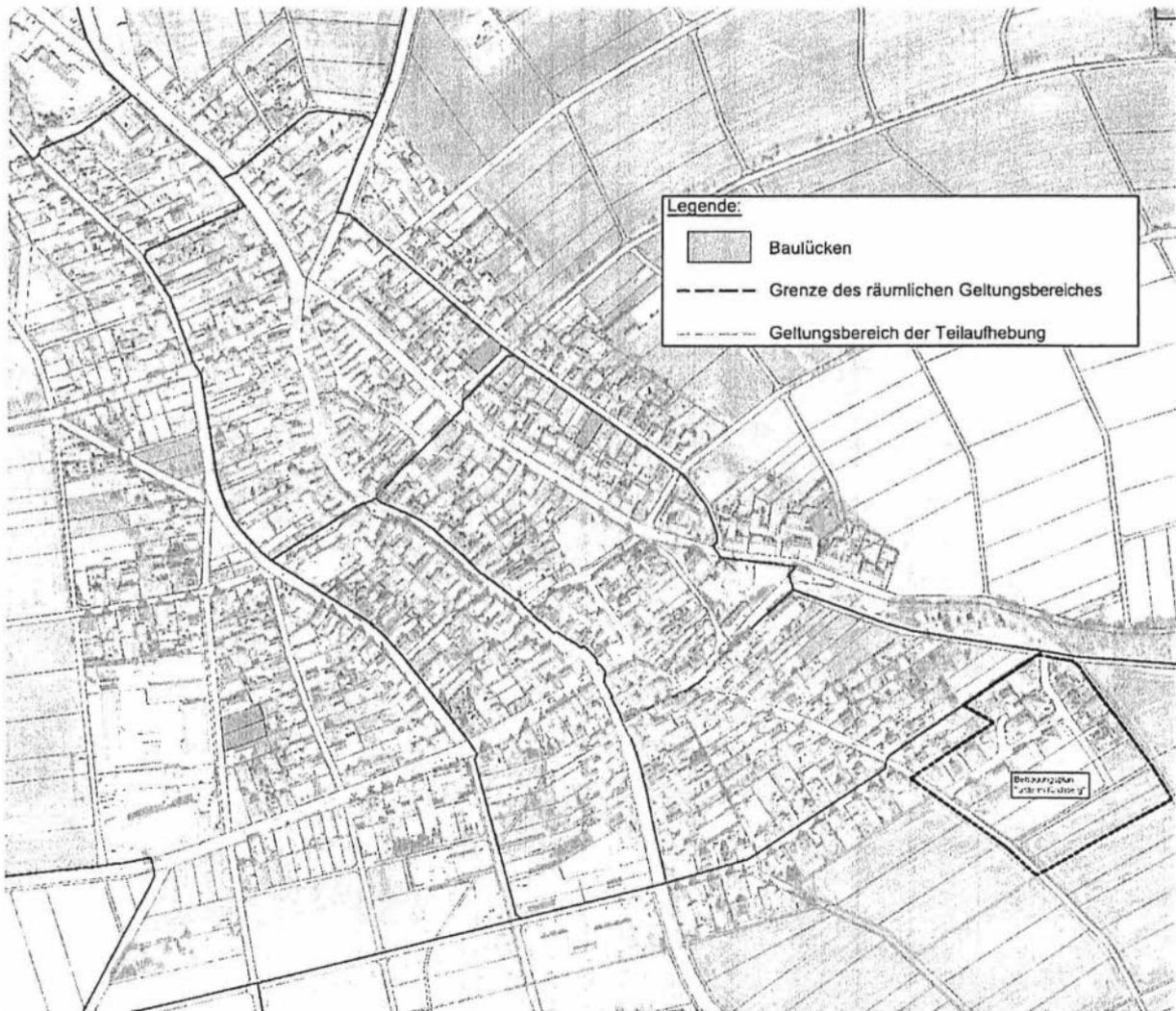


Abbildung 2: Übersicht über die Baulücken im OT Struth mit der Fläche des Geltungsbereiches

Um den anstehenden Bedarf decken zu können und zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung soll für die Fläche „Unterm Kirchberg“ der Bebauungsplan geändert werden.

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

Mit Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB möchte die Gemeinde dem dringenden öffentlichen Interesse nach Schaffung von Wohnraum

entgegenkommen. Mit den geplanten Baugrundstücken soll u.a. jungen Leuten die Chance gegeben werden in der Heimat sesshaft zu bleiben und somit dem Trend des demographischen Wandels entgegen zu wirken. Zudem ist Struth ein Ort, mit einer guten Infrastruktur. Zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Handel sind ortsansässig. Südlich der Ortslage befindet sich ein Gewerbegebiet. Das Wohngebiet soll Arbeitskräften die Möglichkeit bieten, sich „arbeitsplatznah“ anzusiedeln und somit den Arbeitsmarkt in der Ortslage attraktiver zu gestalten.

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

Zur Lösung des geschilderten Sachverhaltes beabsichtigt die Gemeinde Wohnraum im Bebauungsplan „Unterm Kirchberg“ zur Verfügung zu stellen. Da bei der Realisierung des 1. Bauabschnittes im nördlichen Bereich die ursprünglich geplanten Verkehrsflächen mehrfach geändert wurden, sind somit auch die vorgesehenen Erweiterungsflächen nicht mehr plankonform. Die Änderung des Bebauungsplanes in Anpassung an die bereits realisierte Erschließung im 1. Bauabschnitt ist dadurch dringend notwendig geworden.

Für die geplanten 14 Bauplätze des Geltungsbereiches liegen 12 Interessenbekundungen bei der Gemeinde vor. Damit ist eine Bebauung zu 83 % gesichert.

Um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Grundstücksflächen zur Errichtung von Eigenheimen in absehbarer Zeit befriedigen zu können, soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterm Kirchberg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt. Dem Planungswillen der Gemeinde wird entsprochen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dabei werden bei der Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, es erfolgt nur eine Verkleinerung des Geltungsbereiches und Anpassungen in Hinblick auf die herzustellenden Verkehrsflächen.

Gemäß dem § 13 Abs. 4 BauGB wird auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **1.3 Bezug auf übergeordnete Planungen**

#### Flächennutzungsplan

Zurzeit verfügt die Gemeinde Rodeberg über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 29.09.2011 gefasst. Derzeit wird das erforderliche Bauleitplanungsverfahren zur Aufstellung des FNP durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rodeberg sind die geplanten Wohnbauflächen des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

### Regionalplan Nordthüringen

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

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

#### Freiraumsicherung

- Vorranggebiet: Mühlhäuser Landgraben (FS-2)  
Muschelkalkhänge von Großbartloff bis Faulungen und  
Rollsberg, Heiligenberg, Feuerkuppe (FS-16)
- Vorbehaltsgebiet: Wilhelmswald / Dörnaer Wald nördlich Struth (fs-4)

#### landwirtschaftliche Bodennutzung

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

#### Rohstoffe, Kalkstein zur Herstellung von Schotter und Splitt

- Vorranggebiet: Struth (K 1)  
Eigenrieden / Struth (K-2)
- Vorbehaltsgebiet: Struth / Pfaffleck (k-4)

#### Windenergie

- Vorranggebiet: Büttstedt, Effelder und Struth (W 16)

### Landesentwicklungsprogramm

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

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

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

In eigenverantwortlicher Aufgabenwahrnehmung der Gemeinde erfolgt eine angemessene Weiterentwicklung der Strukturen von Struth.

#### **1.4 Planungsziel**

Ziel der 1. Änderung ist es Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen und den erforderlichen Wohnraumbedarf abzudecken.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Bebaubarkeit und Erschließung vereinfacht und für die bestehende Nutzung Planungssicherheit geschaffen werden. Die nördliche Erschließung im 1. BA wurde bereits umgesetzt und ist nicht mehr plankonform, mit der Änderung des Bebauungsplanes soll für die bestehende Bebauung rechtlich und städtebaulich gesichert werden.

Der nicht bedarfsgerechte Teil des Geltungsbereiches wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterm Kirchberg“ aufgehoben.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhandenen, genehmigten Bebauungsplanes Wohngebiet „Unterm Kirchberg „ liegt in der Flur 8 der Gemarkung Struth, ca. 500 m südöstlich vom Ortskern Struth, am jetzigen Ortsrand. Das gesamte Gelände fällt von Nordost nach Südwest um ca. 15 m ab.

Begrenzt wird der vorhandene Geltungsbereich

- nördlich: durch Wohnbebauungen von Pflockwiese und Dieteweg, sowie deren Grünflächen
- östlich, südlich, westlich: durch Ackerland, offene Feldflur und Grünland

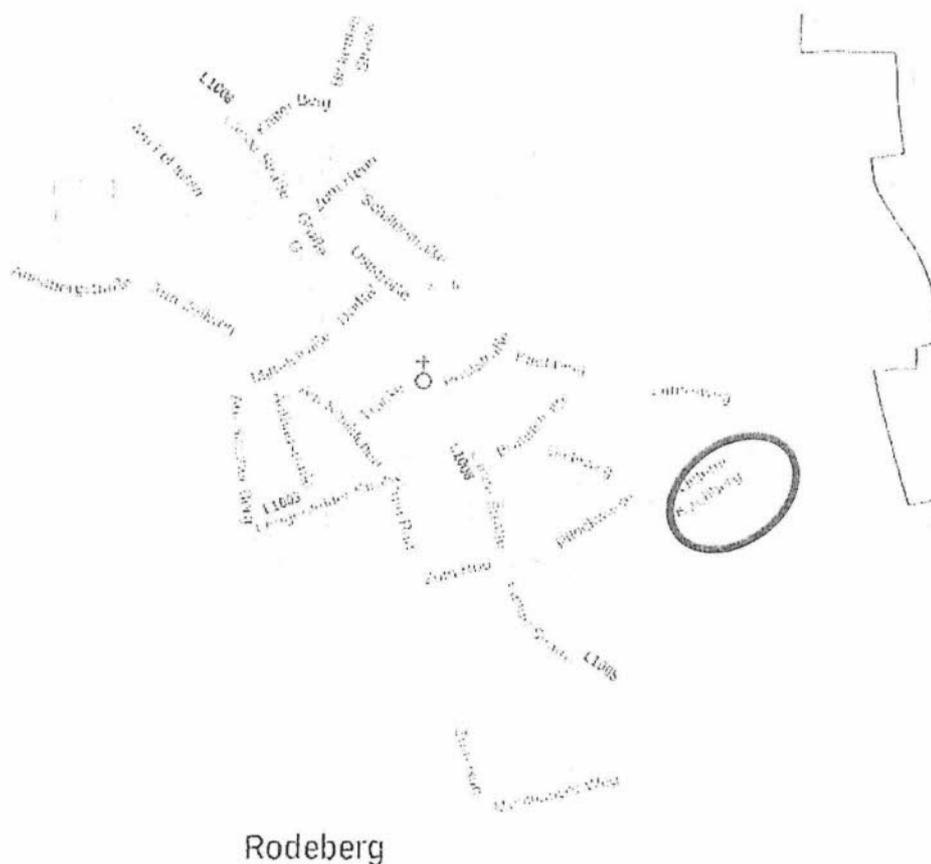


Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: geoproxy Thüringen)

Die gesamte Fläche umfasst ca. 3,1 ha. Mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes erfolgt eine Neugliederung von Bauabschnitten innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Das Plangebiet wird in 2 Bauabschnitte aufgeteilt.

Bauabschnitt 1: Das Gebiet nordöstlich vom Dieteweg (1,4 ha) wurde bereits ausgebaut. Die verkehrstechnische Erschließung der Straße Unterm Kirchberg erfolgt über den Dieteweg.

Bauabschnitt 2: Das Gebiet südlich vom Bauabschnitt 1 (1,7 ha). Die Anliegerstraße „A“ wird über die Fortführung des Dieteweges erreicht. Die zu bebauenden Flächen für alle Bauabschnitte sind als Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt.



Abbildung 4: Luftbild des Bebauungsplanes mit Geltungsbereich und den Bauabschnitten (Quelle: Geoportal-Th.de)

### 3 Bestehende und geplante bauliche Nutzung

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

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

Das Bebauungsgebiet besteht aus Wohnbaufläche und Ackerland. In den nicht bebauten Bauabschnitten sind keine Baumbestände vorhanden. Entlang des Weges an der Grenze der damals vorgesehenen Bauabschnitte 1 und 2 verläuft derzeit ein Graben, der als Vorfluter für oberhalb gelegene Gebiete fungiert. Außer dieser Funktion stellt er aber aufgrund seines Bewuchses und Zustandes kein erhaltenswertes Biotop dar. Mit der Sicherstellung der Vorflut durch die neu zu erstellende Ortsentwässerung kann der Graben verfüllt bzw. mit der Straße überbaut werden.

Östlich des Bebauungsgebietes verläuft der Mühlhäuser Landgraben. Dieser steht unter gesetzlichem Schutz der Bodendenkmalpflege.

Grundstückseigentümer der Parzellen des Bebauungsgebietes sind Privateigentümer und die Gemeinde Struth.

Nach Möglichkeit sollten die Grundstücke freihändig erworben werden. Baulandumlegungen bzw. Grenzverlegungen werden erforderlich, wenn spezielle Grundstücksflächen geschaffen werden müssen.

Bestimmte Flurstücke, z.B. von Wegen und Gräben, die von der Bebauungsgrenze durchschnitten werden, müssen anteilig erworben werden.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gem. §10 ThürVAwS. Darüber hinaus können in Schutzgebieten nach WHG durch behördliche Entscheidungen bestimmte Handlungen verboten oder nur eingeschränkt zulässig erklärt werden, soweit der Schutzzweck dies erfordert.

Das Bebauungsgebiet wurde durch die Trennung in Bauabschnitte, Baufelder und die weitere Untergliederung mit der Einordnung von Straßen und Wegen entsprechend der vorgesehenen Nutzung gegliedert. Die weitere Erschließung erfolgt bauabschnittsweise.

Die Bauabschnitte werden nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO ausgewiesen.

Als Art der baulichen Nutzung sind im allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe zugelassen werden. Nicht zulässig sind Tankstellen.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,0 in Anlehnung an § 17 BauNVO.

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise. Im Wohngebiet 1 sind nur Einzelhäuser (maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus) zulässig, im Wohngebiet 2 Einzel- und Doppelhäuser (maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte). Die Bauweise orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Offene Bauweise heißt, dass die zu errichtenden Gebäude mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksflächen errichtet werden. Dies regelt der § 22 der BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist so groß bemessen, dass der Vorhabenträger seine Wünsche ohne Überschreitung der Baugrenze erfüllen kann. Die Baugrenze legt die Flächen innerhalb der Grundstücke fest, in der das Gebäude errichtet werden kann. Sie soll eine lockere Bebauung garantieren.

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

Als Dachform sind Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 14 bis 49 Grad sowie Gründächer zulässig.

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

Als Dacheindeckung sind rote, rotbraune, graue und schwarze Dachziegel bzw. Dachsteine sowie blendfreie Materialien zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

## 4 Erschließung

### 4.1 Verkehrsanbindung und Innere Erschließung

Das Gebiet wird verkehrstechnisch über den „Dieteweg“ erschlossen.

Der Bauabschnitt 1, die Straße „Unterm Kirchberg“ ist bereits voll erschlossen und an das Ortsstraßennetz angebunden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die verkehrstechnische Anbindung den örtlichen Bedingungen und Anforderungen angepasst.

Innerhalb des Wohngebietes wird die verkehrstechnische Erschließung über die Anliegerstraße „A“ realisiert. Die Ausführung erfolgt analog der Straße „Unterm Kirchberg“, Verkehrsfläche  $b=6,5\text{m}$  (Fahrbahn:  $b=5\text{m}$ , Asphaltdeckschicht, Rundbord beidseitig; Gehweg:  $b=1,5\text{m}$ , Rechteckpflaster) als Mischverkehrsfläche. Der Aufbau der Straße richtet sich nach den Vorgaben der Richtlinien für Anlagen von Straßen herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den Privatgrundstücken und auf der Planstraße berücksichtigt.

Topografisch bedingt werden Geländeregulierungen im Zuge des Straßenbaues erforderlich. Es wird jedoch versucht dies zu minimieren.

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

### 4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Die Versorgung mit den verschiedenen Medien, Trinkwasser, Elektro, Gas, Telekom sowie den Entsorgungsleitungen, erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche des Wohngebietes.

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

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes soll in die gesamte Abwassersituation der Gemeinde eingebunden werden (siehe ABK der Gemeinde Rodeberg 2016-2021). Hier ist im Bereich der „Finken Sohle“ ein unterirdisches Regenüberlaufbecken (RÜB) für die gesamte Entwässerungsrichtung mit anschließendem Pumpwerk zur Überleitung des Abwassers über eine Druckleitung in das Abwassernetz in Richtung zentrale Kläranlage vorgesehen. Für dieses RÜB wurde im Plangebiet der erforderliche Platz vorgesehen. Mit diesem RÜB und der Ableitung zur zentralen Kläranlage ist die Gemeinde Rodeberg OT Struth zu nahezu 100 % abwassertechnisch erschlossen. Im Zuge dieser Maßnahme ist die zentrale Kläranlage zu erweitern.

## 5 Immissionsschutz

Im gesamten Geltungsbereich gelten die Orientierungswerte von tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A) gemäß der Anlage 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

## 6 Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 h) durch die Anordnung von Unterflurhydranten über die Trinkwasserleitung mit der neu zu errichtenden Leitung GGG DN 100 PN 16 sicher gestellt.

Zusätzlich zum Nachweis der Löschwasserversorgung sind auf dem Grundstück die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr nach § 5 ThürBauO und DIN 14090 im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

## 7 Geologie und Baugrund

Die Gemeinde Struth liegt auf einem Hochplateau, das im Wesentlichen aus Kalksteinverwitterungsböden besteht. Die Höhe über NN beträgt durchschnittlich 480 m.

Die durchschnittliche Bodenwertzahl für die Gemarkung liegt bei 37.

Im Bebauungsgebiet befinden sich im Verbreitungsgebiet des mittleren Muschelkalkes, bestehend aus einer un stetigen Wechsellagerung von Kalksteinbänken, Schluffsteinen und Kalkschluff mit möglichen salinaren Einlagerungen. Ein Lockergesteinshorizont ist im Standort nur mit einer geringen Mächtigkeit ausgebildet und beschränkt sich auf einen Hanglehm-/ Hangschutthorizont sowie den Mutterboden. Bezüglich der salinaren Einlagerungen im Festgestein kann davon ausgegangen werden, dass die gipsführenden Gesteine im Standortbereich erst in großer Tiefe (> 15m) anstehen bzw., dass der obere Schichtkomplex tiefgründig ausgelaugt ist. Ing.-geologische Sicherungsmaßnahmen beschränken sich auf die Bewehrung der Fundamente.

Das vorhandene Baugrundgutachten von 09/1995 ist zu beachten.

## 8 Maßnahmen der Grünordnung

Die Landespflegerischen Festsetzungen werden durch den Grünordnungsplan des genehmigten Bebauungsplanes Wohngebiet "Unterm Kirchberg" in Struth vom 14. Februar 1994 mit entsprechenden Pflanzlisten und Festsetzungen konkretisiert. Die Maßnahmen zur Grünordnung richten sich nach dem Grünordnungsplan des genehmigten Bebauungsplanes (siehe Anlage 1).

Die Grünordnungsplanung wird wie folgt angepasst / geändert:

- Die Maßnahmen Straßenbegleitgrün und die Stellplätze entfallen, da für die Verkehrsflächen der Ausbau mit Fahrbahn und angrenzendem Gehweg vorgesehen ist.
- Die Grüngürtel in den Randstreifen sind als private Grünflächen ausgewiesen, sie sind den geplanten Grundstücken zuzuordnen.
- Es erfolgt eine Anpassung der Festsetzung der Pflanzflächen innerhalb der Baugrenze.

### Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V. mit Nr. 20 BauGB und §83 ThürBO

Naturräumliche Gliederung des Planungsgebietes, Pflanzflächen außerhalb der Baugrenze

- Zur Einbindung des zukünftigen Wohngebietes in die Umgebung ist in den Randbereichen ein Grüngürtel mit Vernetzungsfunktion aufzubauen.
- Pflanzungen entsprechend Pflanzliste

Pflanzflächen innerhalb der Baugrenze

- Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen, je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche fünf Sträucher aus regionaler Herkunft zu pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu gestalten
- Im Bereich der Vorgärten und Eingangsbereiche ist eine Pflanzung nichteinheimischer Gehölze aus gestalterischen Gründen möglich.

Gehölzabstand:           niedrigwüchsige Sträucher 1 m  
                                  hochwüchsige Sträucher 2 m

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25a BauGB

Sicherstellung des Grundwasserhaushaltes und Schutz des Bodens

- Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind bei den Stellplätzen und Wegen (zu den Wohnhäusern) sickerungsfähige Oberflächenbeläge zu wählen.

- Pflanzstreifen und Grünflächen sowohl außerhalb als auch innerhalb der Baugrenzen sind extensiv zu pflegen, die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu untersagen.

### Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Das Kompensationskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist zu übernehmen.

- Zum Ausgleich für bebaute und verrohrten Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mindestanpflanzungen vorzunehmen
- Entstehende Freiflächen außerhalb und innerhalb der Baugrenzen sind im Hinblick auf die Optimierung ihrer ökologischen Funktionen möglichst naturnah zu gestalten.
- Grünflächen außerhalb und innerhalb der Baugrenzen sind nach naturnahen Kriterien anzulegen.

Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes sind vorrangig standortgerechte, einheimische Gehölze und Pflanzenarten zu verwenden.

### Pflanzlisten

#### Pflanzliste 1:

##### niedrigwüchsige Sträucher (2 m – 3 m):

Berberis vulgaris	Hecken-Berberitze
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa dumetorum	Hecken-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide

#### Pflanzliste 2:

##### hochwüchsige Sträucher (3 m – 7 m):

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

## 9 Sonstiges

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

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

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

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

### Hinweise zum Abfall:

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

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

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

Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen der Nachweisverordnung zu erfolgen.

Für den Vollzug und die Überwachung der abfallrechtlichen Regelungen zur Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist das Referat 74 im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz in Weimar zuständig

#### Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde

Grundlage für eine Planung muss eine Bedarfs- und Bestandsanalyse sein (Leerstandskataster). Vorrang für die Schaffung von neuen Wohnbauflächen muss die Erschließung von Reserven im Innenbereich (Baulücken, Um- und Ausbau vorhandener Anlagen) haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung von Baugebieten im Dorfrandbereich den Wohnungsleerstand, die Vereinsamung, Verödung und Überalterung im Ortskern beschleunigt und zunehmend forciert. Die Gemeinde sollte auf Grund des demographischen Wandels bestrebt sein, Baulücken im Ortskern zu schließen und dem Leerstand entgegen zu wirken. Durch die Belebung der Ortskerne können teure Erschließungen am Ortsrand entfallen. Auch die Kosten der Gemeinde zur Daseinsvorsorge werden dadurch nicht erhöht.