

# Bebauungsplan Mischgebiet

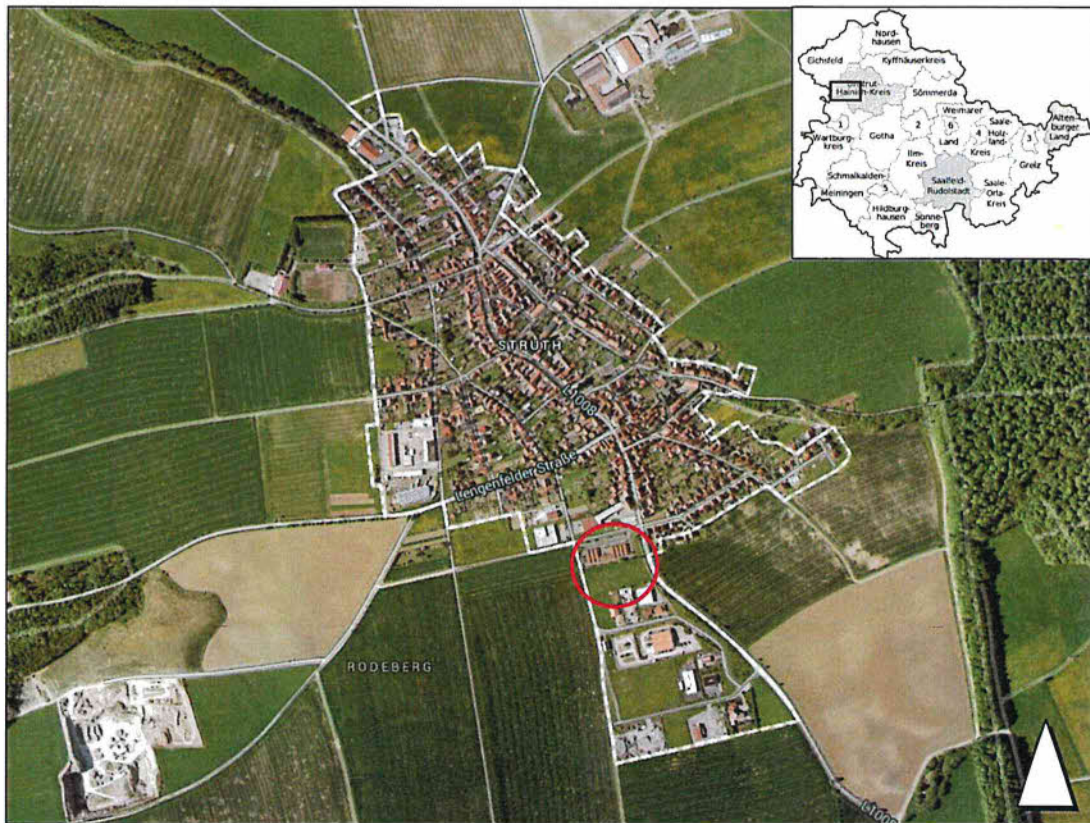
## „Lange Straße“

in der Gemarkung Struth der Gemeinde Rodeberg

Unstrut-Hainich-Kreis

### Begründung Teil I:

Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB  
mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB



Gemeinde:



**Gemeinde Rodeberg**  
Lange Straße 11  
99976 Rodeberg

Bearbeitung:

**Planungsbüro Dr. Weise**  
Kräuterstraße 4  
99974 Mühlhausen



**Göbel Architekten**  
Kettengasse 32  
99974 Mühlhausen



## **IMPRESSUM**

- Gemeinde:** **Gemeinde Rodeberg**  
Lange Straße 11  
99976 Rodeberg
- Bearbeitung:** **Planungsbüro Dr. Weise**  
Kräuterstraße 4  
99974 Mühlhausen  
Tel: 03601 / 799 292-0  
Fax: 03601 / 799 292-9  
E-Mail: [info@pltweise.de](mailto:info@pltweise.de)  
Internet: <http://www.pltweise.de>  
&  
**Architekturbüro Göbel**  
Kettengasse 32  
99974 Mühlhausen  
Tel: 03601 / 8377-0  
Fax: 03601 / 8377-70  
E-Mail: [info@architekten-goebel.de](mailto:info@architekten-goebel.de)  
Internet: <http://www.architekten-goebel.de>
- Bearbeiter/in:** Dr. Ralf Weise  
Dipl.-Ing. Maja Walloch, Planungsbüro Dr. Weise  
Dipl.-Ing. Anne Göbel, Architekturbüro Göbel
- Stand:** Dezember 2014  
Entwurf zur förmlichen Beteiligung  
nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

## INHALT

<b>0</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES / GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....</b>	<b>12</b>
4.1	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT .....	12
4.2	ERSCHLIEßUNG.....	12
<b>5</b>	<b>BETROFFENE BELANGE.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN ...</b>	<b>17</b>
6.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB).....	17
6.2	WEITERE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	17
<b>7</b>	<b>HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG.....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB).....</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 UND ABS. 6A BAUGB) .....</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNGSMAßNAHMEN GEM. BAUGB.....</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>25</b>
	<b>ANLAGE 1: LAGEÜBERSICHTSPLAN .....</b>	<b>26</b>

## Abkürzungen

[ausgenommen der üblichen Abkürzungen gem. DUDEN; Gesetze, Richtlinien etc. in <http://www.landesrecht-thueringen.de>, <http://www.gesetze-im-internet.de>, <http://eur-lex.europa.eu>]

ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem	RLD	Begleitplanung im Straßenbau Rote Liste Deutschland
Anh.	Anhang	RLT	Rote Liste Thüringen
Art.	Artikel		
ASB	Artenschutzbeitrag	SAP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung	TAEF	Thüringer Artenerfassungsprogramm
BN	Brutnachweis	TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
BP	Brutpaar	TMLNU	Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt
BV	Brutverdacht	TMLFUN	Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz
CEF-Maßnahmen	( <i>continuous ecological functionality</i> ) Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität	TLUG	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie
Effektdistanz	Maximale Reichweite des erkennbar negativen Einflusses von Straßen auf die räumliche Verteilung einer Vogelart	UG / EUG	Untersuchungsraum / -gebiet hier: Untersuchungsbereiche der zugrunde liegenden Arterfassungen / Fauna-Gutachten. Der erweiterte Untersuchungsraum umfasst auch Bereiche außerhalb der eng begrenzten Untersuchungsräume von Einzelgutachten, wenn Artnachweise, die üblicherweise eine gewisse Toleranzbereich aufweisen, im Nahbereich liegen (s. Datenabfrage LINFOS bis ca. 1 km im Umfeld des Vorhabens). UG und EUG können größer sein als der eigentliche Wirkraum (s.u.).
EuGH	Europäischer Gerichtshof	UNB	Untere Naturschutzbehörde
FCS-Maßnahmen	( <i>Favourable conservation status</i> ) Maßnahmen zur Wahrung des aktuellen / günstigen Erhaltungszustandes	VO	Verordnung
Fluchtdistanz	Abstand, den ein Tier zu bedrohlichen Lebewesen wie natürlichen Feinden und Menschen einhält, ohne dass es die Flucht ergreift.	Wirkraum	Der Wirkraum umfasst den gesamten Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen – insbesondere betriebsbedingter Art – auftreten. Die Abgrenzung erfolgt auf der Grundlage der Art, Intensität und räumlichen Reichweite der Wirkfaktoren (u.a. in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Ausbreitungsverhältnissen von Lärm und ggf. Schadstoffen bei Dämmen oder Einschnitten), vgl. (EBA 2013).
FMKOO	Fledermauskoordinationsstelle Thüringen	Z	Zug-/Rastvogel / Durchzügler
LBP	Landschaftspflegerischer Begleitplan		
LINFOS	Landschaftsinformationssystem Thüringen; im Rahmen der SAP Bezug v.a. auf die enthaltenen Art Daten des TAEF		
Mitt.	Mitteilung		
MTB	Messtischblatt Q = Quadrant, VQ = Viertelquadrant		
N	Nahrungsgast		
Naturraum	Der im § 15 Abs. 2 BNatSchG genannte Begriff „Naturraum“ entspricht den räumlichen Haupteinheiten nach SSYMANK (1994).		
PB	Planungsbüro		
RLBP	Richtlinien für die landschaftspflegerische		

## 0 Vorbemerkungen

Rodeberg ist eine Gemeinde im Unstrut-Hainich-Kreis in Thüringen mit den fünf Ortsteilen Struth, Eigenrieden, Kloster Zella, Annaberg & Waldfrieden. Erfüllende Gemeinde für Rodeberg ist die Landgemeinde Südeichsfeld.

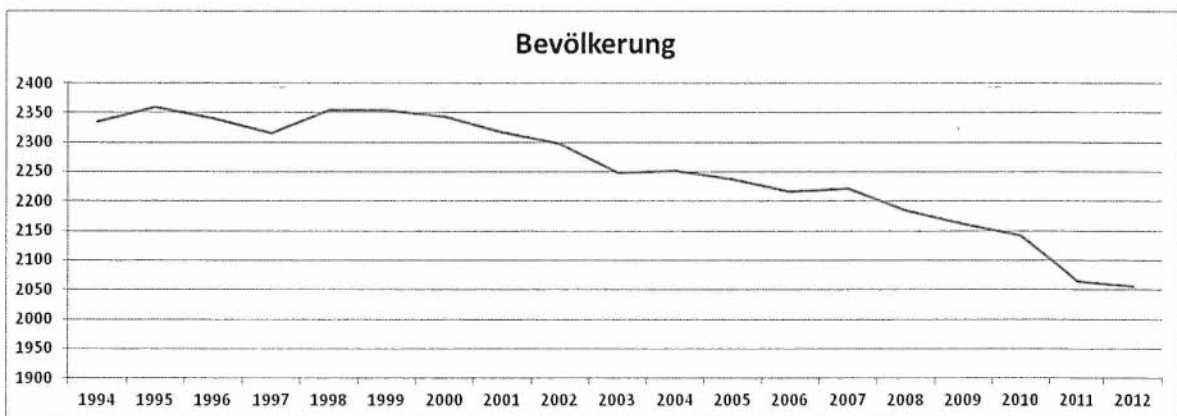
Die Gemeinde liegt etwa 20 km südlich von Heiligenstadt und 8 km westlich von Mühlhausen auf ca. 480 m Höhe am Rande des Naturparks Eichsfeld-Hainich-Werratal.

Der Zensus 2011 ([www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de), Abruf 14.07.2014) nennt für die Gemeinde Rodeberg einen Bevölkerungsstand von 2.094 EinwohnerInnen, wovon 42 % 50 Jahre und älter sind.

Nicht erfasst sind hierbei temporär abgemeldete StudentInnen, von denen ein großer Teil Interesse zeigt, an den Heimatort zurück zu kehren. Entsprechend ist die Nachfrage nach Wohnbauland für junge Familien hoch (mit Stand Juli 2014 sind bei der Gemeinde ca. 10 Anfragen bekannt).

Auf der anderen Seite steht eine hohe Anzahl von wenig altersgerechten Wohnräumen in vorwiegend Einfamilienhäusern älterer Bausubstanz. Angebote zu altersgerechtem Wohnen sind in den Ortslagen Struth und Eigenrieden derzeit nicht vorhanden. Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es lediglich das im Friedatal gelegene Pflegeheim Kloster Zella (Ev. Heimstätte Kloster-Zella e.V.) mit 91 Plätzen. Die Entfernung zur Ortsmitte Struth beträgt jedoch ca. 3 km und ist für SeniorInnen fußläufig nicht erreichbar. Eine regelmäßige Teilnahme am Dorfleben ist damit praktisch nicht gegeben.

Die erhobenen Bevölkerungszahlen des Thüringer Landesamtes für Statistik gehen dem allgemeinen Trend entsprechend seit 1994 kontinuierlich zurück. Allerdings zählt die Gemeinde noch zu den wirtschaftlich stabileren Gemeinden in Thüringen. Die Leerstandquote an Gebäuden mit Wohnraum beträgt nur 3,1 % im Vergleich zu Thüringen mit 7 % ([www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de), Abruf 14.07.2014).



**Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rodeberg**

[[www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de), Abruf 14.07.2014]

## 1 Aufstellung des Bebauungsplanes / Geltungsbereich

Die Gemeinde Rodeberg beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Mischgebietes an der Langen Straße in der Gemarkung Struth der Gemeinde Rodeberg zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2013 gefasst.

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 8 der Gemarkung Struth:

- ▶ Flurstück 175 (Eigentum: privat) - 7.966 m<sup>2</sup> (Angabe aus dem ALKIS)
- ▶ Flurstück 176 (Eigentum: privat) - 7.956 m<sup>2</sup> (Angabe aus dem ALKIS)
- ▶ Flurstück 213 (Teilfläche des Grabengrundstücks) (Eigentum: kommunal) - ca. 280 m<sup>2</sup>

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- ▶ im Süden: durch das Gewerbegebiet Struth (Flurstücke 173, 174)
- ▶ im Osten: durch ein Siedlungsgebiet und landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 31, 32, 33, 34)
- ▶ im Westen: durch extensiv genutzte Landwirtschaftliche Flächen (Flurstücke 159, 162, 163, 166)
- ▶ im Norden: durch ein Siedlungsgebiet (Flurstücke 53, 54, 55, 57)

Der Geltungsbereich beträgt ca. **16.202 m<sup>2</sup>**.

## 2 Planungserfordernis und Planungsziele

Im § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Die Gemeinde muss und sollte planerisch einschreiten, wenn die planerisetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen.

In Abstimmung der Gemeinde Rodeberg mit dem Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis ist dies für das Plangebiet an der Langen Straße in der Gemarkung Struth der Fall. Da der Plan nicht im Parallelverfahren zum FNP aufgestellt wird handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, welcher nachfolgend begründet wird.

Folgende **Gründe** liegen dazu vor:

- ▶ Für das Plangebiet - Flurstück 176 - liegt ein genehmigter Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1991 vor, der den Neubau eines Einkaufszentrums festsetzte (Genehmigungsnummer 29/91/IE/55/EStruth vom 30.04.1991). Das Einkaufszentrum wurde plangemäß so errichtet, dass es sich in einen Lebensmittelmarkt sowie in diverse Einzelhandelsgeschäfte bzw. Dienstleistungsbetriebe gliedert. Seit 2010 ergab sich ein zunehmender Leerstand, sei es aus Gründen von Insolvenzverfahren einzelner Unternehmen (Schlecker) oder aufgrund von Wegzug von Firmen aufgrund von Vergrößerung oder Modernisierung der Unternehmensstruktur.
- ▶ Ein großflächiges Einzelhandelsunternehmen (v.a. Kategorie Nahrungs- und Genussmittel) hat sich am Nordrand der Ortslage Struth angesiedelt. Die Neuansiedlung eines konkurrierenden Unternehmens ist für Struth unwahrscheinlich, so dass entsprechende Verkaufsflächen im Plangebiet nicht weiter vorgehalten werden müssen.
- ▶ Neuansiedlungen von größeren Gewerbebetrieben (im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Struth) erweisen sich als schwierig aufgrund der geringen Flächengröße < 2 ha des Plangebietes und der bestehenden Gebäudesubstanz.
- ▶ Neuansiedlungen insbesondere von ortstypischen Kleinunternehmen oder Dienstleistungen, für die die kleinteilige Gebäudesubstanz geeignet wäre, gestalten sich schwierig aufgrund des Ausschlusses der Wohnnutzung (betriebseigene Wohnungen u.ä.).

**Planungsziele** sind daher:

- ▶ In einem Bebauungsplanverfahren möchte die Gemeinde das bestehende Sondergebiet in ein Mischgebiet umwandeln und so erweitern, das eine ortstypische Durchmischung und eine erhöhte Vielfalt von sich ergänzenden Nutzungen im Plangebiet zulässig sind. Hiermit können zum einen der vorhandene Leerstand zügig abgebaut und zum anderen Erweiterungsmöglichkeiten und Flächen für Neuansiedlungen im Sinne der Eigenentwicklung geschaffen werden.
- ▶ Hierdurch wird auch der Bodenschutzklausel in § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Nutzung anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung), denn durch geringfügige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen könnten in dem Gebäudekomplex barrierefreie Wohnungen eingerichtet werden sowie in nächster Nachbarschaft Betreuungseinrichtungen geschaffen werden.
- ▶ Es liegt ein Angebot für die Einrichtung eines ambulanten Pflegedienstes mit Altentagesstätte in dem bestehenden Gebäudekomplex vor, das sich möglicherweise zu einem Projekt des altersgerechten / barrierefreien Wohnens entwickeln ließe (Einbau / Ergänzung von 2 - 3 Wohnungen in den bestehenden Gebäudekomplex).
- ▶ Allerdings ist es ausdrückliches Ziel der Gemeinde auch jungen Familien an dem Standort das kreative Bauen und/oder generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen (s. erhöhte Vielfalt der NutzerInnen). Entsprechend sollen keine zu strengen Vorgaben an die Bebauungsstruktur bzw. Gestaltung gegeben werden. Lediglich die Grundflächenzahl wird vorgegeben, und die Höhe der Bebauung ist an den Bestand anzugleichen.
- ▶ Im Plangebiet an der Langen Straße, stehen die Chancen einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung des Bebauungsplanes günstig, da die Gemeinde an einem Grundstück mitbeteiligt ist; das andere Grundstück gehört einem ortsansässigen Gewerbetreibenden, der an einer zügigen Weiterentwicklung des Gebietes stark interessiert ist.

- ▶ In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Außer der Bereitstellung von unterschiedlichem Wohnraum (Wohnungen, Ein- oder Zweifamilienhäuser) sollen auch nicht störende Gewerbebetriebe (Kleingewerbe mit geringem Quell- und Zielverkehr) als Mischnutzung möglich sein z.B. durch Pflegedienst, Läden, Café, Fitness-Einrichtung, Büros und Praxen insbesondere für freie Berufe u.a.
- ▶ Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aus städtebaulich-räumlichen Gründen ausgeschlossen werden, da sich die vorhandenen Flächen hierfür nicht eignen. Bei Gartenbaubetrieben handelt es sich um Betriebe, die in gartenbaumäßiger Weise Kulturpflanzen wie Obst, Gemüse, Blumen, Pflanzenschösslinge, Baumstecklinge etc. anbauen und produzieren. Bei Tankstellen sind erhöhte Anforderungen an die Erschließung (Tanklastzüge) zu stellen, die aufgrund der Erschließungssituation (Breite von Erschließungsstraßen) nicht geleistet werden kann.
- ▶ Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie den o.g. Zielsetzungen (Regionalität, Eigenentwicklung) widersprechen. Nach FICKERT & FIESELER (2008) sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstribs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.
- ▶ Soweit möglich soll die vorhandene Bebauungsstruktur erhalten bleiben wie auch bereits entstandene wertgebende Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes (z.B. erhaltenswerte Bäume mit Brusthöhendurchmesser  $\geq 30$  cm).
- ▶ Zur Darstellung naturschutzfachlicher Belange werden in den Umweltbericht ein Grünordnungsplan (inkl. Eingriffsregelung nach BNatSchG) und ein Artenschutzfachbeitrag integriert. Hierbei soll auch geprüft werden, inwieweit eine attraktive Freiflächengestaltung zur Kompensation der neu hinzutretenden Eingriffe herangezogen werden kann. Grünordnerisch soll auch die Einbindung in die offene Landschaft (aber ohne zu starke Verschattung des Baugebietes), sowie die Abschirmung zur L 1008, gelöst werden. Eine Festsetzung zur optischen Abschirmung gegenüber dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet erscheint nicht erforderlich, da zum einen in dem rechtsgültigen Bebauungsplan „GE Struth“ bereits eine naturnahe Abpflanzung festgesetzt ist (deren Umsetzung die Gemeinde nunmehr überprüfen und ggf. einfordern muss), zum anderen weil zu erwarten ist, dass Grundstücksbesitzer von sich aus eine Abpflanzung oder ansprechende Gartengestaltung zur Wohnwertsteigerung vornehmen werden (unter Verwendung der ihnen angenehmen Pflanzen). Die Vorgabe von Pflanzenarten erscheint nur im Übergang zur freien Landschaft sinnvoll (s. Umweltbericht).

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

**Abb. 2: Bodenschutzklausel § 1 a Abs. 2 BauGB**



Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht

Nutzungsart	Bestand (m <sup>2</sup> )	Planung (m <sup>2</sup> )
VE-Plan Einkaufszentrum (Flurstück 176)	7.956	0
Grünland (Flurstück 175)	7.966	0
Graben (Flurstück 213)	280	0
Mischgebiet (MI 1)	0	7.956
Mischgebiet (MI 2)	0	4.968
Verkehrsflächen	0	856
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0	90
Öffentliche Grünflächen G 1 – G 3	0	2.332
<b>Gesamt</b>	<b>16.202</b>	<b>16.202</b>

### 3 Übergeordnete Ziele und Planungen

#### a) Landesentwicklungsplan (2025)

Die Planung unterstützt durch die Erweiterung der Nutzbarkeit leerstehender Bausubstanz für ortstypische Nutzungsformen, der Schließung von Baulücken und der Anbindung an das bestehende Verkehrswegenetz insbesondere folgende Grundsätze des Landesentwicklungsplanes:

#### 2.4 Siedlungsentwicklung

2.4.1 G Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, (...) ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

2.4.2 G Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

#### b) Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Im Regionalplan Nordthüringen ist die Fläche wie folgt dargestellt:

##### ► Siedlungsfläche (Abb. 3)

Umgrenzt wird das Plangebiet im Norden und Süden durch Siedlungs- und Gewerbeflächen, im Osten und Westen von dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung (Ib-11 „südlich Struth“), zusätzlich schließt sich das Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung an (fs-5 „Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal“).

Die Ortslage befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Hainich“. In dem Vorbehaltsgebiet 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.

Das Vorhaben unterstützt v.a. folgende Haupt- und regionale Ziele bzw. Grundsätze des REP NT (2012):

G 1-2

„Die gewerbliche Wirtschaft soll in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so gefördert werden, dass die Wirtschaftskraft der Region insbesondere auch unter Berücksichtigung der Standortsicherung für kleine und mittlere Unternehmen entwickelt wird und dass die Erwerbsgrundlagen sowie die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden.“

G 2-1

„Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, (...) soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

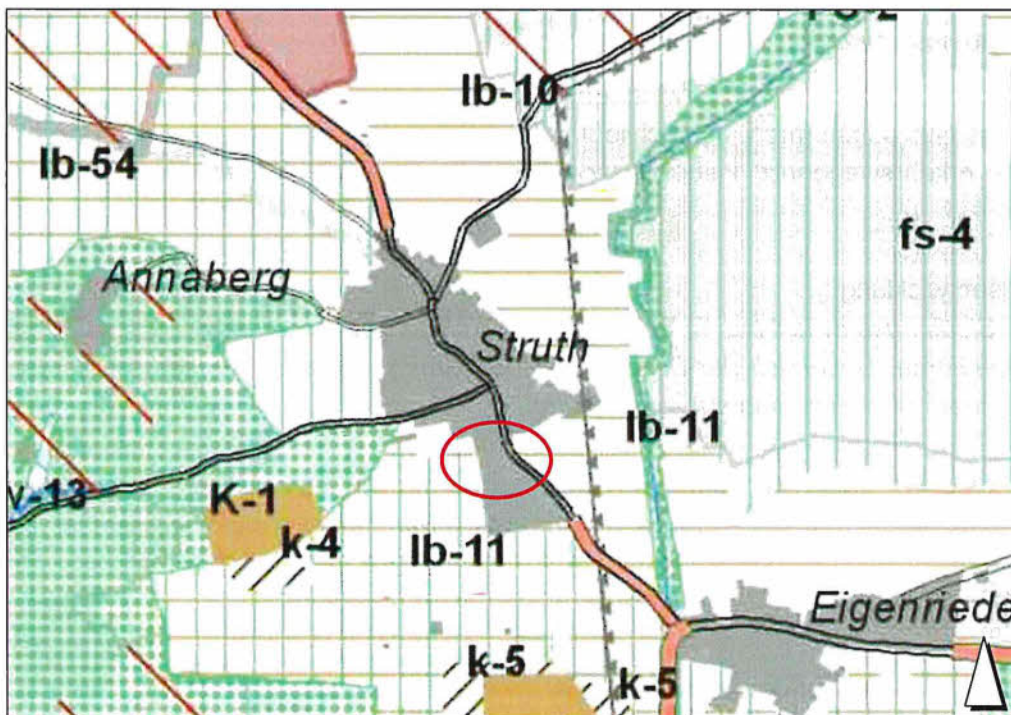


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

#### c) Kreisplanung

Von Seiten der Kreisplanung bestehen nach Mitteilung im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung (Schreiben vom 13.10.2014) keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

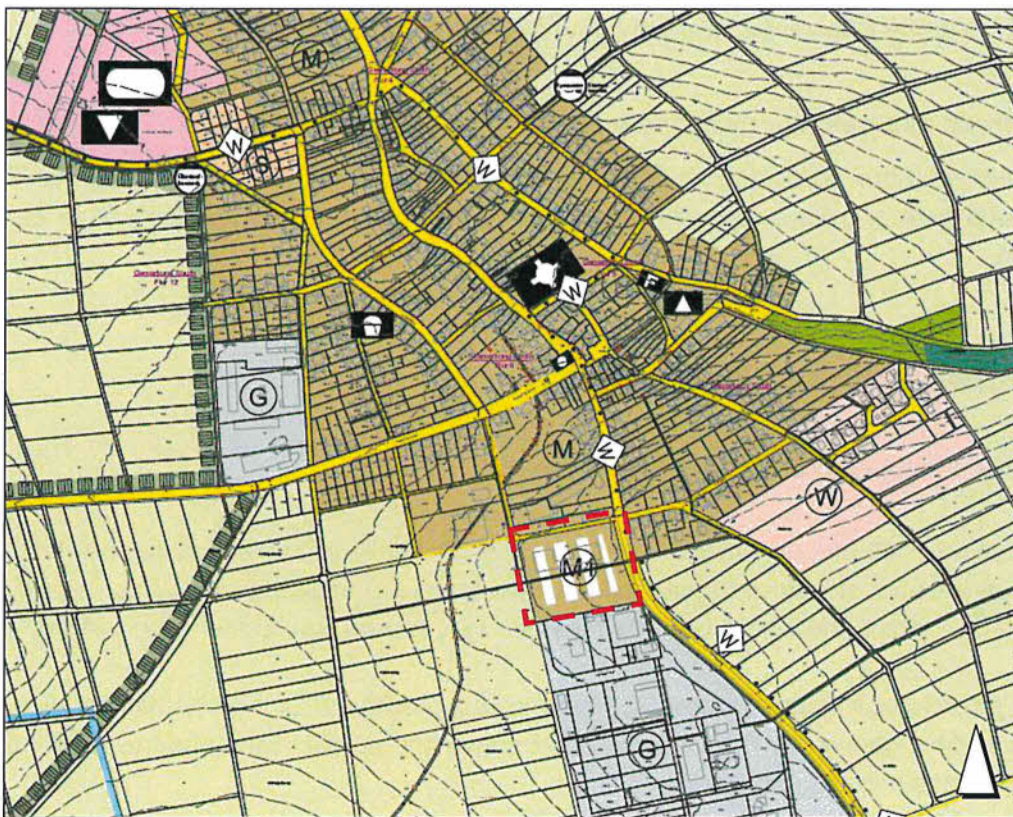
#### d) Bauleitplanung der Gemeinde Rodeberg

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rodeberg befindet sich derzeit in Aufstellung. Im Vorentwurf war das Plangebiet bereits als Mischgebiet in Planung eingetragen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (10.03.2014 bis 11.04.2014) wurden von der Öffentlichkeit und

den Trägern öffentlicher Belange abgesehen von einer Konkretisierung der Begründung keine erheblichen Einwände gegen das geplante Baugebiet vorgebracht.

Die Aufstellung erfolgt nicht unmittelbar im Parallelverfahren, so dass es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB handelt:

„(4) Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). ...“



**Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Vorentwurf Januar 2014)**

Für die Gemeinde Rodeberg, Ortslage Struth und Eigenrieden, liegt eine **Klarstellungssatzung** vor<sup>1</sup>. Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich dieser Satzung.

Für den Neubau eines Einkaufszentrums wurde ein gleichnamiger Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum vom 30.04.1991 genehmigt. Dieser umfasst das Flurstück 176. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Mischgebiet „Lange Straße“ treten die Festsetzungen des vorgenannten Planes außer Kraft.

<sup>1</sup> Satzung zur Festlegung und Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Rodeberg (Klarstellungssatzung) vom 23.02.2004

#### **e) Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan Nordwest, Unstrut-Hainich-Kreis (PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND TIERÖKOLOGIE 2000) ist das Plangebiet in der Bestandskarte als Gewerbefläche enthalten.

In der Entwicklungskarte wird als Ziel eine Eingrünung des gesamten südwestlichen Ortsrandes (inkl. Gewerbegebiet) vorgesehen (siehe Abbildung im Umweltbericht, Begründung Teil II).

#### **f) Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden wurden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Planverfahren beteiligt. Belange benachbarter Gemeinden werden durch die Planung nicht berührt.

#### **g) Verhältnis zu anderen, übergeordneten Rechten und Planungsvorgaben**

Das Plangebiet wird nur durch den bestehenden Radweg auf dem Flurstück 210 der Flur 8 von der L 1008 getrennt. Es sind somit die Anbaubeschränkungen gem. § 22 StrG zu berücksichtigen.

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

In dem Plangebiet, das aktuell von dem Gebäude des ehemaligen Einkaufszentrums dominiert wird, soll anknüpfend an die bestehenden Strukturen im Interesse einer Nutzungsmischung ein Mischgebiet entstehen. Das Mischgebiet wird in zwei Baufenster unterteilt (MI 1 und MI 2).

Zulässig sollen solche Nutzungen sein, die sich in die Siedlungs- und Bebauungsstruktur einpassen und die Optimierung der Wohnsituation sowie der gewerblichen und sozialen Infrastruktur der Gemeinde unterstützen.

Durch eine maximale Höhenfestsetzung soll ein optischer Ausgleich zwischen den vorhandenen Gebäuden des bestehenden Gewerbegebiets „Struth“ und des ehemaligen Einkaufszentrums bzw. der im Norden angrenzenden Bebauung erreicht werden. Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet 1 und 2 (MI 1 / MI 2) 0,6 betragen.

### **4.2 Erschließung**

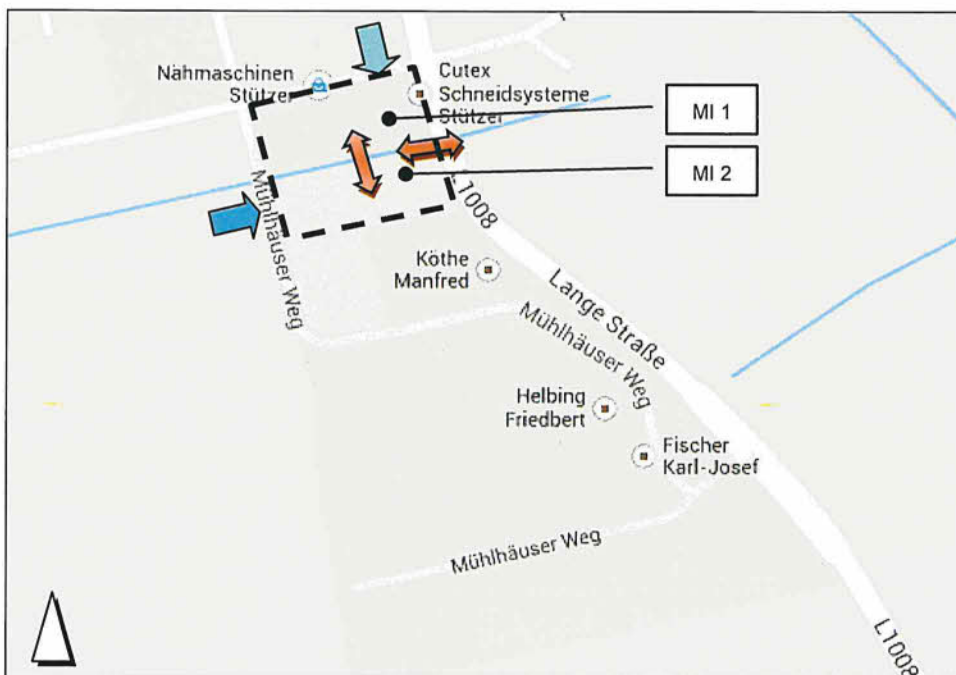
Ausgehend von der bestehenden genehmigten Nutzung ist das Plangebiet erschlossen und verfügt über die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Erschließung des erweiterten Plangebietes kann weitgehend konfliktfrei von den angrenzenden Baugebieten aus erfolgen.

**Verkehrsanbindung:**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das gemeindliche Straßen-Wegenetz, welches im Netzknotenbereich vNK 4727 102 – nNK 4727 104 bei ca. Stat.-km 1,314 links an die Landesstraße Nr. 1008 aufbindet.

Die Erschließung des erweiterten Plangebietes kann weitgehend konfliktfrei von den angrenzenden, als Erschließungsstraßen ausgebauten Straßenverkehrsflächen im Norden und Westen realisiert werden (Lange Straße, Mühlhäuser Weg).

Die innere Erschließung des Mischgebiet MI 2 wird über eine Stichstraße von dem Mühlhäuser Weg aus erfolgen (inkl. Wendehammer für 2-achsiges Müllfahrzeug). Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

**Abb. 5: Erschließung**

hellblau: Verkehrsanbindung MI 1 (im Bestand) / dunkelblau: Verkehrsanbindung MI 2 (Planung) / orange: fußläufige Anbindung

Eine Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer soll vom MI 2 auf den vorhandenen Radweg an der L 1008 führen.

Eine weitere Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer soll zwischen den beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 möglich sein. Diese kann jedoch in der Lage noch nicht festgesetzt werden und soll im Rahmen der Freiflächengestaltung mit geplant werden (Zulässigkeit im Bereich der öffentlichen Grünfläche).

**Trinkwasser:**

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Zuständig für die Wasserversorgung der Gemeinde Rodeberg mit seinen Ortsteilen ist der Obereichsfelder Wasserleitungsverband Spitzmühle Großbartloff.

### **Abwasser / Entwässerungskonzept:**

Die Gemeinde Rodeberg ist Eigenentsorger. Das Mischgebiet kann an zwei Punkten entwässert werden:

#### **Einleitpunkt S45, Kreuzung Lange Straße – Pflöckwiese**

Mischwasserkanal, TOK, Sohltiefe 463,16 NN,

Bis zum Anschluss des Kanals an eine Kläranlage ist zwischenzeitlich eine vollbiologische Kleinklämung vorzusehen.

Der Abschnitt 1 des Plangebietes wird bereits über eine Kläranlage entwässert. Ob die Anlage genutzt werden kann oder ob sie erweitert werden könnte, ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren zu prüfen.

#### **Einleitstelle SW 155 und RW 154 im Gewerbegebiet**

Regenwasser und Schmutzwasser können im Gewerbegebiet getrennt eingeleitet werden.

RW-Schacht 154: Sohltiefe 461,80 NN

SW-Schacht 155: Sohltiefe 461,42 NN

Sollten die Anschlusshöhen nicht ausreichend sein, sind bauseitig geeignete Hebeanlagen vorzusehen.

Die Einleitmenge in die Kanalisation der jeweiligen Anschlusspunkte ist auf 5,0 l/s x ha zu begrenzen. Auch hier sind bauseitig notwendige Regenrückhaltungen vorzuhalten.

Der vorhandene Graben (Vorfluter), der den Geltungsbereich quert, wird abweichend vom Vorentwurf weiter offen gehalten und in das Gestaltungskonzept der öffentlichen Grünfläche G 1 integriert. Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung.

### **Energie:**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über das Netz der Thüringer Energie AG sichergestellt.

### **Löschwasserversorgung:**

Die Bereitstellung von Löschwasser zur Grundschutzversorgung obliegt den Gemeinden. Mit Schreiben vom 19.11.2014 bestätigt die Gemeinde Rodeberg die Löschwasserversorgung wie folgt:

Hydrant 1: Standort zum Rod  
Abstand zum Gebiet ca. 50 m  
Leistung: ca. 108 m<sup>3</sup>/ 2 h

Hydrant 2: Lange Straße 118  
Abstand zum Gebiet ca. 150 m  
Leistung: ca. 96 m<sup>3</sup>/ 2 h

Beide Hydranten stehen auf unterschiedlichen Hauptleitungen und können addiert werden. Somit können aus Wasserleitungsnetzen ca. 204 m<sup>3</sup> / 2 h zur Verfügung gestellt werden. Die geforderte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW kann somit für 2 h sichergestellt werden.

Hydrant 3: Standort zum Rod  
Abstand zum Gebiet ca. 50 m  
Leistung: ca. 140 m<sup>3</sup>/ 2 h

Der Hydrant 3 kann Bedarfsweise zusätzlich genutzt werden. Weiterhin befindet sich im Abstand von 50 m der Löschwasserteich der Firma „Pro Team“ als zusätzlich Löschwasserreserve.

## **5 Betroffene Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab es keine weiteren Hinweise zu Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung durch die Gemeinde.

### **a) Umweltbelange**

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Darin enthalten ist auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den betroffenen Schutzgütern sowie die Betrachtung des (europäischen) Artenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutzbeitrag).

Für die Gemeinde Rodeberg liegt eine Baumbestandssatzung vom 12.12.2001 vor, die stammbildende Gehölze (Bäume) einschließlich ihres Wurzelbereiches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne schützt. Die entsprechenden Vorschriften sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

### **b) Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet schließen sich Unternehmen an, die ein relativ geringes Störpotenzial aufweisen.

### **c) Wasserschutz**

Das Gemeindegebiet Rodeberg befindet sich nahezu vollständig innerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete verschiedener Wassergewinnungsanlagen, das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III.

In der Schutzzone III gelten die Verbote und Nutzungsbestimmungen der TGL 24 348 vom April 1970, verbindlich ab 01.01.1971.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Schutzzone gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang

mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS).

Grundsätzlich sind bei der Verlegung der Abwasserleitungen in der Trinkwasserschutzzone die Forderungen des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ und des ATV-DVWK-Merkblattes M 146 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten – Hinweise und Beispiele“ zu beachten.

Durch das Plangebiet führt ein temporär wasserführender Graben (Flurstück 213), der als Vorfluter fungiert. Der offene Wasserlauf (Gewässer 2. Ordnung) ist zu erhalten.

#### **d) Altlasten / Bodenschutz / Abfall**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine altlastverdächtige Flächen (s. weitere Informationen im Umweltbericht).

Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

#### **e) Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.



## **6 Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen**

### **6.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **16.202 m<sup>2</sup>** und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde. Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

- ▶ das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Kap. 2) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- ▶ den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen bzw. durch die Festsetzung von Kompensationsflächen im Geltungsbereich weitestmöglich auszugleichen,
- ▶ die Erschließung des Plangebietes zu sichern (Festlegung der Zufahrt).

### **6.2 Weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen**

#### **6.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind

- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**Begründung:**

Die Gemeinde Rodeberg unterstützt eine Durchmischung ortstypischer Nutzungen in den ausgewiesenen Baugebieten.

Es soll ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe entstehen.

Zunächst wird im MI 1 noch ein Überhang an gewerblicher Nutzung, Geschäfts- und Bürogebäuden erwartet, der aber mittelfristig durch den Ausbau von mind. 2-3 Wohneinheiten optimiert werden soll.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aus städtebaulich-räumlichen Gründen ausgeschlossen werden, s. Begründung in Kap. 2.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie den o.g. Zielsetzungen (Regionalität, Eigenentwicklung) widersprechen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Grundflächenzahl der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

2.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

2.2 Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird mit 475,0 m üNN festgesetzt.

**Begründung:**

Die im Mischgebiet MI 1 vorhandenen Gebäude und Versiegelungen für Stellflächen und Zufahrten sind bereits genehmigt. In das Mischgebiet werden die Grünflächen mit Erhaltungsbindung einbezogen, um den aktuellen Bestand zu berücksichtigen. Das neue MI 2 wird getrennt von öffentlichen Grünflächen (G1-3) ausgewiesen, um eine entsprechende Strukturvielfalt und Durchgrünung im Geltungsbereich zu gewährleisten.

Die GRZ von 0,6 entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Eine Einschränkung soll nicht erfolgen, um eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten zu gestatten.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Umweltbericht) mit berücksichtigt.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Für das Mischgebiet MI 1 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 90 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Begründung:**

Die im Mischgebiet MI 1 vorhandenen Gebäude sind bereits genehmigt.

Die Festsetzungen sollen diesen Bestand berücksichtigen.

Die abweichende Bauweise soll erfolgen, um eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten

zu gestatten.

#### **4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 4.1 Auf den öffentlichen Grünflächen G 1 und G 2 sind Versiegelungen bis zu einer Größe von je 30 m<sup>2</sup> zulässig (z.B. für die Gestaltung von Sitzplätzen, Wegeverbindung zum MI 1, Aufstellen von kleineren Spielgeräten u.ä.).

##### **Begründung:**

Aufgrund der Lage zwischen L 1008 und bestehenden gewerblichen Bauten sieht die Gemeinde Rodeberg vor, das Baugebiet ansprechend zu durchgrünen und optische Abschirmungen z.B. mit Gestaltung einer wallartigen Abschirmung zur L 1008 oder einer Teilrenaturierung des vorhandenen Entwässerungsgrabens vorzunehmen, um den Wohnwert zu erhöhen. Dabei soll die Anordnung der westlichen und östlichen Grünflächen im Bereich MI 2 die Pflanzflächen im MI 1 nachbilden. Die Grünflächen sollen weiterhin strukturreich gestaltet werden, so dass bereits im Geltungsbereich ein Teilausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt erreicht werden kann.

#### **5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

- 5.1 Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Befestigungen von Wegen, Stell-, Spiel- und Aufenthaltsflächen nur in ökologisch sinnvollen Bauweisen (z.B. Schotterrasen, Kies- oder Splittdecken, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Porensteine) zulässig.
- 5.2 Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind vorhandene Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit Laubgehölzen zu ersetzen.
- 5.3 Auf den öffentlichen Grünflächen sind zur Durchgrünung und als Ausgleich folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
- G1:** Naturnahe Freiflächengestaltung mit Renaturierung des begradigten Entwässerungsgrabens (Profilaufweitung); Bepflanzung mit Strauchgruppen und Einzelbäumen auf 40 % der Fläche). Rasenwege sowie Befestigungen gem. Pkt. 4.1 sind zulässig.
- G2:** Naturnahe Freiflächengestaltung mit Gestaltung eines strukturreichen Wallbereiches als Abschirmung zur L 1008; Bepflanzung mit Strauchgruppen und Einzelbäumen auf 50 % der Fläche). Rasenwege sowie Befestigungen gem. Pkt. 4.1 sind zulässig.
- G3:** Anlage einer zweireihigen, naturnahen Strauchhecke (je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 kleinkroniger Baum und 50 Sträucher der Qualität 60/100).
- Die Verwendung von standortgerechten fremdländischen Laubgehölzen bzw. Sorten mit besonderem Blüten-, Laub- oder Fruchtschmuck bis zu 20 % der Gehölzanzahl ist zulässig, um die optische Wirkung im Wohnumfeld zu verbessern (z.B. Flieder, Felsenbirne, Kolkwitzie, Zierapfel, -pflaume, -kirsche).

- 5.4 Pflanzliste 1 - heimische Laubbäume:  
Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe  
Mindestqualität sonstige Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm
- Apfel *Malus communis / M. domestica*  
(regionaltypische, standortgerechte Sorten)
  - Birne *Pyrus communis / domestica*  
(regionaltypische, standortgerechte Sorten)
  - Elsbeere *Sorbus torminalis*
  - Feldahorn *Acer campestre*
  - Hainbuche *Carpinus betulus*
  - Mehlbeere *Sorbus aria*
  - Pflaume *Prunus cerasifera / P. domestica*  
(regionaltypische, standortgerechte Sorten)
  - Speierling *Sorbus domestica*
  - Vogelkirsche *Prunus avium*
- 5.5 Pflanzliste 2 - heimische Sträucher für freiwachsende Hecken:  
Mindestqualität v. Str. m. B, 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m
- Hartriegel *Cornus sanguinea*
  - Haselnuss *Corylus avellana*
  - Heckenkrische *Lonicera sylostium*
  - Liguster *Ligustrum vulgare*
  - Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
  - Salweide *Salix caprea*
  - Schneeball *Viburnum opulus*
  - Weißdorn *Crataegus monogyna / laevigata*
  - Wildrosen
  - Strauchweiden

**Begründung:**

Die Pflanzflächen (MI 1) sind im Bestand vorhanden (Genehmigungsaufgabe).

Die östliche Fläche weist derzeit einen nur geringen Gehölzbestand auf. Eine Verdichtung des Bestands soll ggf. durch Ausgleichspflanzungen möglich sein, falls im Rahmen von Fällanträgen (Verkehrssicherheit im Parkplatzbereich des MI 1) solche erforderlich werden.

Weitere Pflanzmaßnahmen sollen dem Flächeneigentümer nicht auferlegt werden.

## 6. Zuordnung / Kostenerstattung

- 6.1 Dem Eingriffsvorhaben im Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird die Ausgleichsmaßnahme A 1 (Flurstück 154, der Flur 11 in der Gemarkung Struth) zugeordnet.  
Diese Zuordnung erfolgt nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs. 1a und § 135 a-c BauGB.  
Die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten erfolgt anteilig nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

**Begründung:**

Gemäß Begründung Teil II – Tab. 4 Ausgleichsbilanzierung beträgt die max. zulässige Grundfläche (§ 135b BauGB / § 19 BauNVO) 16.202 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche dient als Verteilungsmaßstab nach § 135b BauGB. Bewertungsmaßstab ist der Stand Dezember 2014. Das heißt die zu diesem Zeitpunkt bereits bebauten Flächen werden in Abzug gebracht. (Bestand Tab. 3 – 5.846 m<sup>2</sup>), so dass sich eine noch max. zulässige Grundfläche von 10.356 m<sup>2</sup> ergibt.

Entsprechend des ermittelten Wertverlustes in Höhe von 88.708 Wertpunkten sind 8,56 Wertpunkte pro m<sup>2</sup> zuordenbar. Der Kostenerstattungsanspruch entsteht mit der endgültigen Herstellung der abrechenbaren Ausgleichsmaßnahme und wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Für die Bereitstellung der Fläche aus dem Grundvermögen der Gemeinde wird ein erstattungsfähiger Aufwand nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung ermittelt.

### **6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO)**

Die Gemeinde Rodeberg beabsichtigt, keine weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen, um eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten zu gestatten und dadurch eine zügige Bebauung zu sichern.

## 7 Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

Nachfolgende Hinweise wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgenommen bzw. ergaben sich im Rahmen der Ermittlungen zum Umweltbericht und den Umweltfachgutachten.

### 1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

### 2. Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

### 3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens bei den Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn weitere Vorsorgeanforderungen zu berücksichtigen, die im Umweltbericht ausführlich beschrieben sind (Mutterbodenschutz s. § 202 BauGB, Bodenarbeiten in Anpassung an Witterung und die Bodenverhältnisse, Vorschriften zum Befahren und Bearbeiten von Boden, Bodenab- und -auftrag, Zwischenlagerung, Herstellung des Untergrundes etc.).

### 4. Naturschutz

Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von potentiell-

len Brutvögel durchzuführen (Einhaltung § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Sollten vor und während der Bauzeit der Maßnahme artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zu Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

#### **5. Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung muss gewährleistet sein. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

#### **6. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser**

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Erst wenn das in vollem Umfang nachweislich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf dem kürzesten Weg der nächsten Vorflut zuzuleiten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

#### **7. Versorgungsleitungen**

Die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften BGV A3, BGV C22, VBG 40 und der freie Bauraum über den Kabeln sind zu gewährleisten. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276 und die Richtlinie für die Planung (DIN 1998).

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 wird auf einen Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume) orientiert. Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsanlagen sind die Bestimmungen des DVGW Regelwerkes G 459, G 462, G 463 und G 472 sowie die DIN 4124 einzuhalten.

Zum Schutz des Erdgas-Leitungsbestandes sind Mindestabstände bei Leitungsverlegungen zu fremden Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei parallel verlegten Leitungen ist ein lichter Mindestabstand von mind. 0,4 m und bei Leitungskreuzungen ein Abstand von mind. 0,2 m einzuhalten.

Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserverband) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt

werden.

#### **8. Planunterlage**

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

#### **9. Überschneidung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Einkaufszentrums“**

Für den Neubau eines Einkaufszentrums wurde ein gleichnamiger Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum vom 30.04.1991 genehmigt. Dieser umfasst das Flurstück 176. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Mischgebiet „Lange Straße“ treten die Festsetzungen des vorgenannten Planes außer Kraft.

### **8 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

**Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind**

- ▶ Bei der Errichtung von neuen Bauwerken im Plangebiet sind keine speziellen Sicherungsmaßnahmen zu beachten.

**Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

- ▶ Flächen mit Altlastverdacht liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

**Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind**

- ▶ Im Plangebiet befinden sich keine entsprechenden Flächen.

### **9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)**

Das Gemeindegebiet Rodeberg befindet sich nahezu vollständig innerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete verschiedener Wassergewinnungsanlagen, das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III.

In der Schutzzone III gelten die Verbote und Nutzungsbestimmungen der TGL 24 348 vom April 1970, verbindlich ab 01.01.1971.



## **10 Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB**

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

## **11 Maßnahmen zur Realisierung der Planung**

Die alsbaldige Verwirklichung des Bauleitplans ist insbesondere abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zum Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

