

Gemeinde Wingerode

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mehrzweckgebäude RIETHCHAUSSEE“

Begründung

Vorentwurf

Stand: 15.07.2021



Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Erläuterungen zum Geltungsbereich	3
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
1.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:	4
1.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
1.4 Wahl des Gebietes	5
1.5 Erschließungsträger & Investition	5
1.6 Planungsrecht	5
2 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	6
2.3 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	6
2.4 Immission	6
2.4.1 Bestandsbeurteilung	6
2.4.2 Gewerbelärm:	7
2.4.3 Verkehrslärm:	7
2.4.4 Geruchseinwirkungen:	7
2.4.4 Lärm durch Veranstaltungen	7
2.4.5 Passiver Schallschutz	8
3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO	8
3.1 Dachformen	8
3.2 Dachneigung	8
3.3 Fassaden	8
4. Grünordnerische Festsetzungen	9
5. Planinhalt und andere Festsetzungen	10
5.1 Städtebauliches Konzept	10
5.2 Bebauung	10
5.4 Verkehr	11
5.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz	11
5.4.2 Inneres Verkehrsnetz	11
5.4.3 Ruhender Verkehr	11
5.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	12
5.5.1 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich	12
5.5.2 Heizungstechnische Versorgung	13
5.5.3 Elektrotechnische Versorgung	13
5.5.4 Fernmeldetechnische Versorgung	13
5.5.5 Wasserversorgung	13
5.5.6 Entwässerung	13
5.6 Hochwasserschutz	14
5.7 Gewässerausbau	14
5.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	14
6. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	14
6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	14
6.2 Nachrichtliche Übernahme	14
7.0 Hinweise	14
7.1 Gründungen	14
7.2 Bodenfunde	15
7.3 Bodenordnung	15
7.4 geodätische Festpunkte	15
7.5 Abfallentsorgung	15
7.6 Bodenschutz	16
7.7 Löschwasser	17
8. Flächenbilanz	19

1. Erläuterungen zum Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

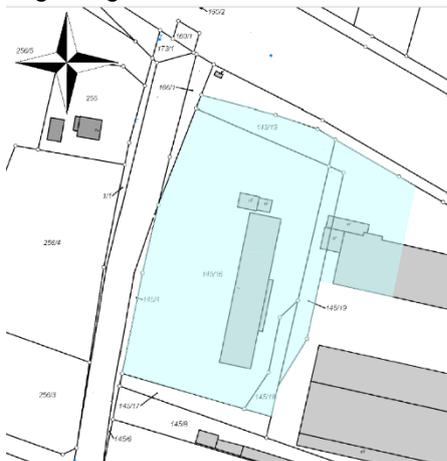
Der Gemeinderat der Gemeinde Wingerode hat am 09.07.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB-Plan) MZG RIETHCHAUSSEE beschlossen.

Da es sich hier um eine bereits bebaute Fläche, inmitten einer ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage, angrenzend der Ortslage handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich auszugehen. Mit den Zielen einer sinnvollen Einbeziehung eines Innenbereiches sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Gemeinde gemeint.



Oben gezeigtes Luftbild zeigt den 40-60 Jahre alten Gebäudebestand der ehemaligen LPG-Anlagen.

Der Geltungsbereich des VbB-Plans liegt inmitten der ehemaligen und noch heutigen landwirtschaftlichen Anlagen und grenzt mit Verwaltungsgebäuden, Werkstattanlagen und Teilen von Lagergebäuden und Lagerflächen ein. Das Gelände liegt süd-östlich von Wingerode und umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Wingerode, Flur 8, Flurstück 141/15; 141/16, 141/18, 141/19 und teilweise 142/1, wie folgt eingegrenzt:



eingegrenzt:

- im Süden durch den ehemaligen Sportplatz und heutigen Reitplatz und Ausweichsportplatz
- im Norden durch die Bahnstrecke Halle-Kassel mit anschließendem Ackerlande
- im Westen durch Gewerbeanlagen, einer Wohnbebauung und anschließender landwirtschaftlicher Anlage
- im Osten durch den weiteren Gebäudebestand der Agrargesellschaft am Dün.

Da es sich hier um Flächen innerhalb einer seit mehr als 50 Jahren bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudeanlage handelt, welche seit 30 Jahren in Teilen als Sitz einer Spedition (Gewerbe) genutzt wird, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich auszugehen.

Dies ist ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung oder Weiternutzung von Flächen, der als Nachverdichtung oder andere Maßnahmen in der Innenentwicklung zu verstehen ist.

Durch die vorhandene Bebauung und Befestigung sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

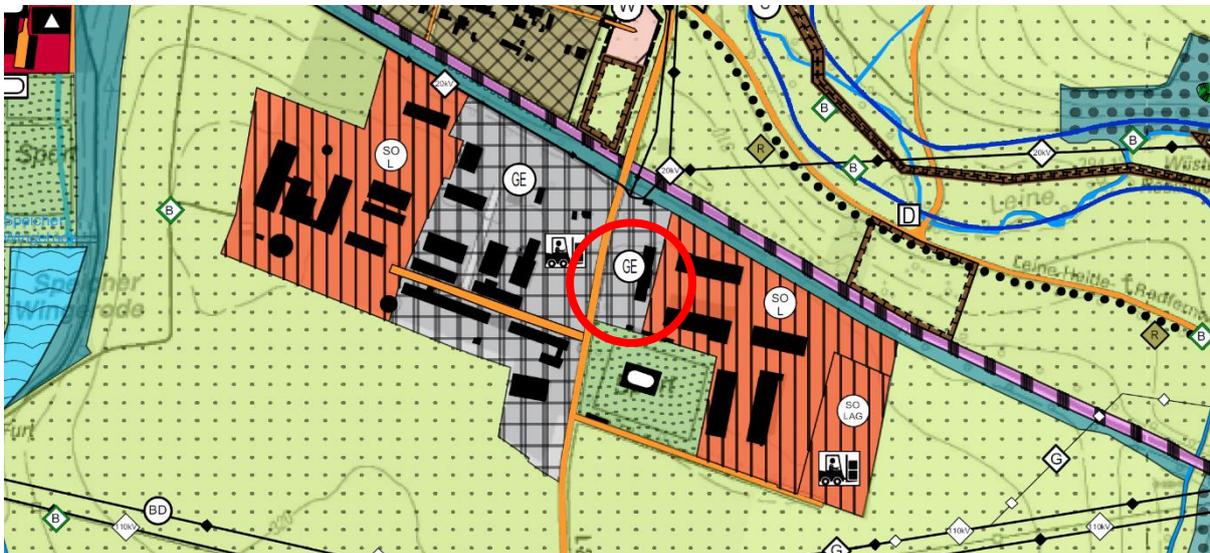
Der Vorhabenträger beabsichtigt die weitere und ergänzende Nutzung der Bestandsanlagen.

Dabei soll das dreigeschossige Verwaltungsgebäude entlang der Riethchaussee weiter als Verwaltungsgebäude für die Spedition und andere Gewerbeeinheit genutzt werden. Die Nebenanlagen, Außenanlagen, Lager und Werkstattgebäude sollen weiter in dieser Nutzung bleiben.

1.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:

Ein rechtskräftiger FN-Plan für die Gemeinde Wingerode liegt noch nicht vor, ist jedoch in Bearbeitung und vor dem Antrag zur Genehmigung. Leider stehen hier noch rechtliche Entscheidungen aus einem anderen Verfahren aus, welche entscheidend für die endgültige Fassung des Flächennutzungsplanes sind.

In dieser Planung und auch Nutzung, sollen die beidseitigen Gewerbeflächen an der Riethchaussee die ehemalige Landwirtschaftlichen Anlagen (östlich ehemalige LPG Pflanzenproduktion mit Verwaltung und westlich ehemalige LPG Tierproduktion) einer neuen und zukunftsweisenden Nutzung zugeführt werden.



Der oben dargestellte Auszug des Entwurfes des Flächennutzungsplanes des Gemeinde Wingerode weist für den Geltungsbereich ein GE aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist teilweise aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans entwickelt. Jedoch ist eine Anpassung oder geringfügige Änderung erforderlich, welche bereits entsprechend den Verantwortlichen mitgeteilt wurde.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

In der Gemeinde Wingerode besteht ein dringender Bedarf, ortsansässigen Gewerbebetrieben, ausreichend Bauland anzubieten und vor allem ansässige Gewerbebetriebe zu halten.

Mit der vorgelegten Einzelplanung werden kommunale Belange und private Interessen von Gewerbe- und Landwirtschaftsbetrieben in Einklang gebracht.

Ziel dieser Bauleitplanung gilt es, die bauordnungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Bauland und Bestand für einen oder mehreren Gewerbebetrieben, zu schaffen. Erreichbarkeit, Eigentumsverhältnisse und Platzangebot trugen zur positiven Entscheidung für diesen Geltungsbereich bei.

Eine Entwicklung in westlicher Richtung befindet sich in der Umsetzung und in östlicher Richtung in Teil zu einem späteren Zeitpunkt denkbar.

Der somit zu fordernde finale Bezug zum Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Gemeinde ist nur gegeben, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Im VbB-Plan werden das Maß und die Art der Bebauung in einer teilweise neuzuordnenden oder vorhandenen Erschließung geregelt.

1.4 Wahl des Gebietes

Der Standort liegt inmitten der ehemaligen LPG Pflanzenproduktion Wingerode.

Das dreigeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude mit Nebenanlagen wurde in den frühen 80-iger Jahren als Verwaltungsgebäude gebaut. Nach der Wende, in gleicher Nutzung für den oben genannten Investor, wurde dieses für seine Spedition gekauft und saniert. Dazu wurden einigen Nebenanlagen und Hallenteil der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen mit in Nutzung für Werkstatt und Lager genommen.

Mit diesem VbB-Plan soll die vorgenannte Nutzung, gesicherte Erschließung und Mehrfachnutzung des Verwaltungsgebäudes gesichert werden.

Das Eigentumsverhältnis spricht für diesen Standort und dessen beabsichtigte Nutzung.

Mit dem Hintergrund zur Stärkung des ländlichen Raumes und der wichtigen Weiternutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen in dem Raum Wingerode, insbesondere angesiedeltes Gewerbe in Wingerode zu halten, möchte die Gemeinde Wingerode kurzfristig und dringend diesen Standort und dessen vorhandene und geplante Nutzung unterstützen.

Alternativstandorte können auf Grund der bereits genutzten Anlagen und den bestehenden Eigentumsverhältnissen nicht betrachtet werden.

1.5 Erschließungsträger & Investition

Für die Umsetzung der Nutzung und Erschließung, mit Büro- und Verwaltungsgebäude mit Werkstatt. Lager und Nebenanlagen zeichnet sich verantwortlich:

Rene Marx
Bahnhofstraße 13
37327 Wingerode

Das Grundstück ist durch die Riethchaussee bereits erschlossen und bedarf nur im Einzelnen einiger Anpassungsarbeiten der vorhandenen Erschließungsanlagen.

1.6 Planungsrecht

Mit Beschluss vom 09.07.2020 wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MZG RIETHCHAUSSEE Gemeinde Wingerode beschlossen.

.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird, aufgrund der geplanten Nutzung bzw. Umnutzung eines Bestandes an Gebäuden und Anlagen, als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Zulässig ist:

- In diesem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Werkstätten, sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- Der Bestand der baulichen Anlagen zur Aufnahme von Technik und Techniklager, Umkleide- und Sanitärräume ist ebenso zulässig.

Diese Ausweisung dient der vollständigen Nutzung des seit 40-50 Jahre alten vorhandenen Gebäudebestandes. Das Gebäude wurde Anfang der 80iger Jahre als Verwaltungsgebäude für die damalige LPG Pflanzenproduktion errichtet und dementsprechend in der gleichen Art und Weise weiter genutzt.

Eine Einordnung nach **G** (Gewerbliche Bauflächen) kann auf Grund der geplanten Festsetzung im Flächennutzungsplan, entsprechend eingestuft werden.

Die derzeitige Nutzung als Bürogebäude, Gewerberäumen und Nebenanlagen mit gewerblichem Charakter ist in Bezug auf die oben genannten Festsetzungen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es wird eine geschlossene Bauweise (§9 22(3) BauNVO) und eine GRZ von 0,8 festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO).

2.3 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m zulässig.

Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist das vorhandene Gelände in Gebäudemitte.

2.4 Immission

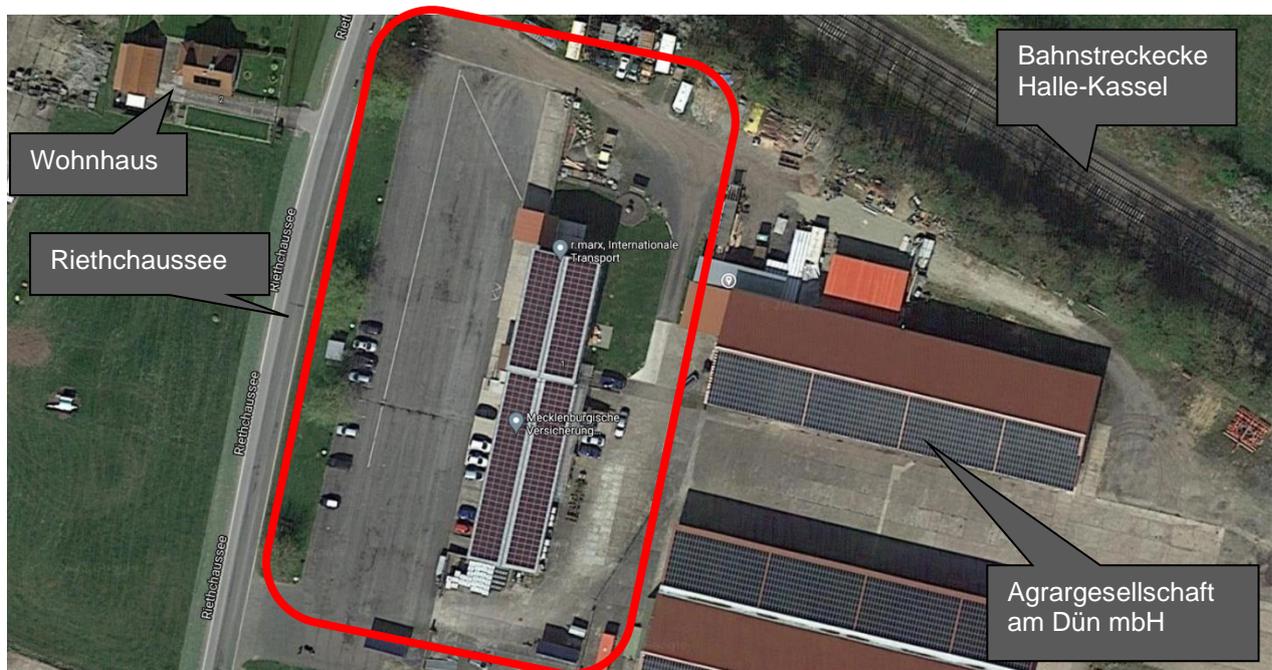
2.4.1 Bestandsbeurteilung

Das Plangebiet befindet sich am süd-östlich Rand der Ortslage von Wingerode im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Riethchaussee und der Bahnstrecke Halle-Kassel.

Der gesamte Geltungsbereich ist ein Altbestand zur östlich benachbarten Anlage der Agrargenossenschaft.



Zur Bahnstrecke sind nur in den Fluren Fensteröffnungen. Außenbereiche werden nur als Lagerflächen in Richtung Bahnstrecke genutzt. Das gesamte Gebiet wird als GE im Entwurf des FP eingestuft und entsprechend genutzt.



Geltungsbereich und Bezug zur Riethchaussee, Standort Investors und Eigentümer Rene Marx Wingerode

2.4.2 Gewerbelärm:

Eine Belästigung durch Gewerbelärm ist für dieses Bauvorhaben und dessen Standort nicht zu erwarten. Zur Beurteilung möglicher Gewerbelärmimmissionen wurden die Informationen aus bereits vorliegender Schallimmissionsprognose verwendet. Unter Berücksichtigung der darin genannten Emissionsansätze kann aus fachlicher Sicht eingeschätzt werden, dass innerhalb des Baufeldes die für Gewerbegebiete anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

2.4.3 Verkehrslärm:

Die Beurteilung der möglichen Verkehrsgeräusche erfolgte ebenfalls anhand der Basisdaten aus vorliegender Geräuschimmissionsprognose. Danach ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzgl. der Verkehrsgeräusche eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Aus städtebaulichen Gründen wird die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sein. Schutzbedürftigen Räume und Außenbereiche müssen nicht besonders vor den Geräuschimmissionen geschützt werden.

2.4.4 Geruchseinwirkungen:

Laut vorliegender Geruchsimmissionsprognose aus anderen Planungen mit näheren Standorten zu den Ställen in westlicher Richtung, werden im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Geruchshäufigkeiten mit weniger als 10% der Jahresstunden erreicht. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen somit unterhalb des Immissionswertes gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie für Gewerbegebiete. Trotzdem ist zeitweise auch mit Geruchswahrnehmungen zu rechnen, die aber nicht als schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu werten sind. Das Plangebiet ist vollständig als Gewerbegebiet nutzbar.

2.4.4 Lärm durch Veranstaltungen

Lärm durch Veranstaltungen sind für dieses Bauvorhaben und dessen Standort nicht zu erwarten.

2.4.5 Passiver Schallschutz

Passiver Schallschutz für das Bauvorhaben ist nicht geplant

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

Bauordnungsrechtliche Vorschriften sind nur auf die Dachform bezogen, festgeschrieben.

Dachneigung und Fassadenvorgaben sind ebenfalls vorgesehen.

3.1 Dachformen

Es sind Gebäude mit Sattel- und Flachdach zulässig.



Das Gesamtgebiet ist von flachgeneigten Flachdächern und Flachdächern geprägt

Diese Festsetzung wird durch den Bestand bestimmt.

3.2 Dachneigung

Die Mindestdachneigung bei Satteldächern, beträgt 14°. Dies begründet sich im Bestand, alle Gebäude haben Binderkonstruktionen mit 25 % DN (14°). Neubauten oder Umbauten sollten sich an diesen Bestand orientieren.

3.3 Fassaden

Gebäude mit einer Länge von mehr als 40 m müssen in der Fassade eine Gliederung in Material oder Farbgebung erfahren.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand der Gemeinde Wingerode. Der Geltungsbereich wird z. Z. als gewerbliche Anlage genutzt und soll keine neue Versiegelung erfahren.



Blick auf den Geltungsbereich mit Grünflächen im angrenzenden Straßenbereich und nord-östlichen Hoffläche

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf überplant keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte nach §§ 28 und 30 BNatSchG sowie § 15 ThürNatG.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde durch die Planung nicht vorbereitet.



Die private Grünfläche im Hofbereich soll erhalten werden.

5. Planinhalt und andere Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Städtebaulich sollen die Festsetzungen auf die benachbarte Wohnbebauung (ein Wohnhaus) und die Hallenbauten der Agrargenossenschaft und gewerblich genutzte Anlagen, abgeglichen bzw. angepasst werden.



Blick auf das zu bebauende Grundstück mit dreigeschossigen Büro- und Gewerbegebäude und eingeschossigen Anbau.

Es wird eine geschlossene Bauweise (§9 22(3) BauNVO) und eine GRZ von 0,8 festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO).

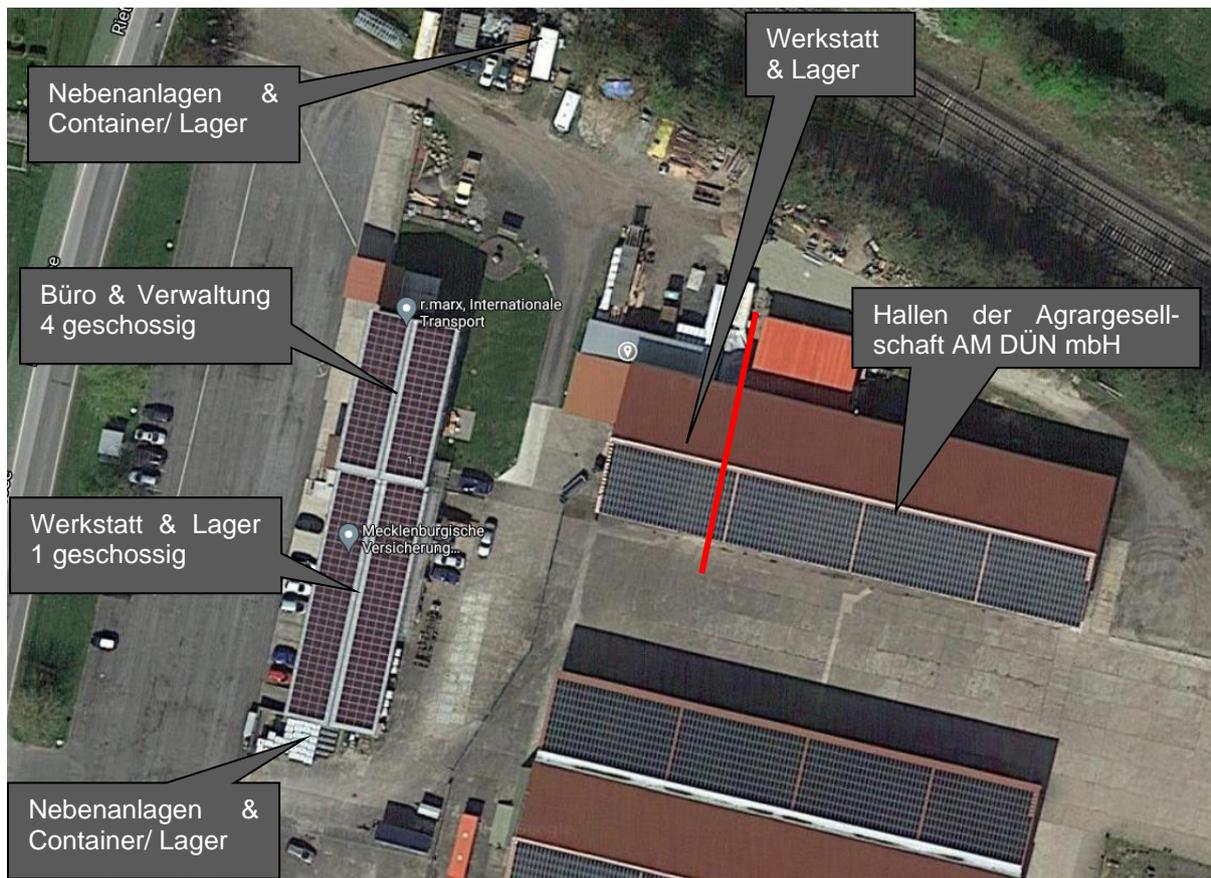
Eine zwingende Gebäudehöhe leitet sich ebenfalls aus dem Bestand ab.

5.2 Bebauung

Das Gelände ist vollständig mit den betroffenen Gebäuden bebaut.



Vorhandener Hallenbereich mit geplanter Umnutzung.



Lageplan mit Gebäudebestand der Firma Rene Marx und Agrargesellschaft AM DÜN mbH

5.4 Verkehr

5.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Riethchaussee, welche die Anbindung in alle Richtungen bietet. Für die Zufahrten sind zwei Anbindungen an die Riethchaussee vorhanden. Überfahrbarkeiten oder Eigentum befindet sich derzeit in Klärung, leicht über den Bürgersteig möglich. Die Kommunalen Grundstücke werden als öffentliche Grundstücke eine entsprechende Widmung erfahren.



Riethchaussee von der B247 kommend mit der südlichen Zufahrt

5.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Ein zusätzliches inneres Verkehrsnetz mit Zufahrten und Parkplätzen für LKW und PKW ist vorhanden

5.4.3 Ruhender Verkehr

Die Parkplätze für die Einrichtung, sind auf dem bzw. vor Grundstück geplant.



Dieses Luftbild zeigt den asphaltierten Vorplatz mit ausreichend Stellplätzen für LKW, Nutzfahrzeug und PKW



5.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

5.5.1 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich

Die Erschließung ist zum Großteil bereits vorhanden oder liegt bis auf wenige Meter vor dem Grundstück vor.



Riethchausee mit allen Erschließungsanlagen und anschließenden Bürgersteig, welcher eine Anbindung verlangt

Grundsätzlich ist mit jedem Ver- oder Entsorgungsträger die Erschließung über Hausanschlüsse im Bauantrag zu klären bzw. zu beantragen.

5.5.2 Heizungstechnische Versorgung

Eine Versorgung des Erschließungsgebietes mit Erdgas ist gesichert.

5.5.3 Elektrotechnische Versorgung

Eine Versorgung des Erschließungsgebietes mit Strom ist gesichert.

5.5.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Erschließung ist über die Riethchaussee vorhanden und gesichert.

5.5.5 Wasserversorgung

Das Grundstück ist trinkwasserseitig nicht erschlossen und kann aus wirtschaftlichen Gründen auch nicht erschlossen werden. Deshalb soll der vorhandene Brunnen, mit allen erforderlichen Anforderungen, zur Brauchwassernutzung Verwendung finden. Die Trinkwassernutzung ist hygienetechnisch zu sichern.

5.5.6 Entwässerung

Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage (Trennsystem) des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers rechtzeitig einzuholen. Hierzu soll an eine Leitung am Schienenweg ein Anschluss erfolgen. Während der Brückenbauarbeiten ist der Anschluss dieser ohne große Probleme durch die Riethchaussee möglich.

Für die anstehenden Erschließungsmaßnahmen ist eine Vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) zwischen Investor und WAZ erforderlich.



Lageplan der vorgelegten Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser und geplanter Anschluss an das öffentliche Netz und allen andern Ver- und Entsorgungsanlagen

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll im Bestand, weiter über das Grundstück der Agrargesellschaft, entwässert werden. Entsprechende Vereinbarungen zwischen Investor und Eigentümer sind zu treffen.

5.6 Hochwasserschutz

Hochwasserschutz ist von dieser Bebauung nicht berührt.

5.7 Gewässerausbau

Gewässer befinden sich nicht am oder im Geltungsbereich.

5.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thür. Anlagenverordnung - ThürVAwS-) vom 25.07.1995 (GVBl. S. 261), geändert durch erste Verordnung zur Änderung der Thür. Anlagenverordnung vom 08.02.1999 (GVBl. S. 445).

6. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

6.2 Nachrichtliche Übernahme

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



Das Gebiet befindet sich in der TWSZ III.

7.0 Hinweise

7.1 Gründungen

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse,

Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse bohrarchiv@tlubn.thueringen zur Verfügung.

Rechtliche Grundlage ist das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz - GeolDG) in der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S. 1387 ff).

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infoqeo.de online recherchiert werden.

7.2 Bodenfunde

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzeigepflichtig sind.

Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nach § 7, Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

7.3 Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

7.4 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a; 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

7.5 Abfallentsorgung

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

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

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

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

7.6 Bodenschutz

Bauzeitig werden die Bodenflächen um die Bauobjekte i. d. R. großflächig beansprucht und dabei erheblich nachteilig beeinträchtigt. Durch die nachfolgenden individuellen Nutzungsansprüche werden die Böden durch die (u. a. Schottergärten, Pools...) i. d. R. überwiegend erheblich nachteilig in ihrer Funktionalität verändert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für jeden der auf den Boden einwirkt, bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 4, 7 BBodSchG) bestehen.

Die Bodeninanspruchnahme ist auf das geringste Maß zu begrenzen. Baubedingte nachteilige Wirkungen auf den Boden sind durch geeignete baubegleitende Bodenschutzmaßnahmen zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden (Vermeidungsgrundsatz).

Die Bauarbeiten sind in jeder Phase durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate und von Böden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) 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 fachgerecht zu beseitigen.

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig beanspruchte Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten um weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden. Durch baubegleitende Maßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren.

Überschussmassen/Bodenmaterialien, die nicht innerhalb der Baubereiche Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Folgende Mindestanforderungen sind, zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Auswirkungen entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen (insbesondere bei hohen Bodenwassergehalten) und Bodenempfindlichkeiten (Verdichtung, Scherung/Verknetung...), rechtzeitig zu beachten. Entsprechende Maßnahmen sollen bereits in den Ausschreibungsunterlagen/ Leistungsverzeichnissen berücksichtigt werden:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringerwertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).

- Bodenarbeiten sind bei 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. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- 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 von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz *„Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende!“* erklärt fachliche Anforderungen zum baubegleitenden Bodenschutz.

Die Gemeinde hat den fachgerechten, schonenden und zielgerichteten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Sollten sich im Rahmen der Maßnahmenumsetzung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen (stofflich, physikalisch) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

7.7 Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung ist in der Riethchaussee für dessen umliegende Bebauung gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m³/h über 2 h über Hydranten sicherzustellen, wenn feuerbeständige und feuerhemmende Umfassungswände und harte Dachungen nach DIN 4102 nachgewiesen sind.

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).

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

Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

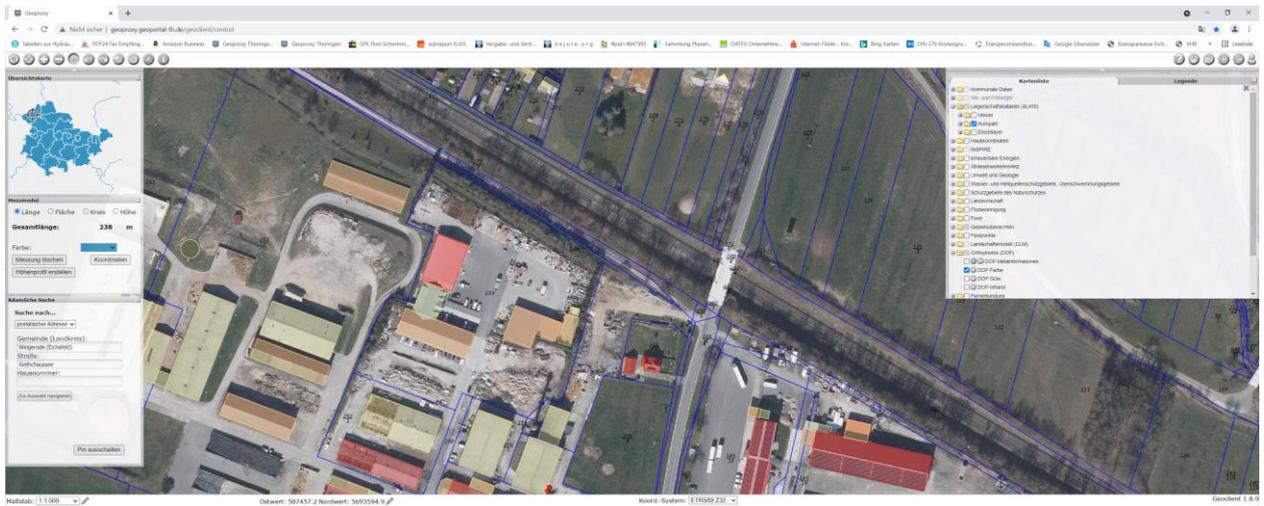
Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite ≥3 m, Höhe der Durchfahrt ≥3,50 m, Kurvenradien ≥10,50, Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt ≤10%...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dach-aufbau sind nichtbrennbaren Baustoffen zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II ein-halten 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 kenn-zeichnen.

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabel-kanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmenden Materialien (I30) bzw. ein-geputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdB-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).





8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,9 ha.

Private Flächen (Gewerbliche Baufläche in geschlossene Bauweise)

Bezeichnung	Formel	Flächen
Gesamter Geltungsbereich		8.960,00 m ²
maßgebende Grundstücksfläche		8.960,00 m ²
zulässige Grundfläche (GR)	$MGF \times GRZ \cdot 0,8$	7.168,00 m²