



2.0 BEGRÜNDUNG

2.1	INHALTSVERZEICHNIS	
2.2	Zulässigkeit von Vorhaben	Seite 3
2.3	Planungsgrundlagen	Seite 4
	2.3.1 Bedarf	
	2.3.2 Vorhandener Bestand	
2.4	Städtebauliche Zielsetzung	Seite 7
2.5	Situationsbeschreibung	Seite 8
	2.5.1 Eigentumsverhältnisse	
	2.5.2 Beschreibung Bestand Geltungsbereich	
	2.5.3 Finanzierung	
2.6	Planungsstand / Planungsablauf	Seite 10
	2.6.1 Scoping	
	2.6.2 Entwurf 1 (Mai 2020)	
	2.6.3 Entwurf 2 (Juli 2021)	
2.7	Geltungsbereich und Größe	Seite 12
2.8	Planungsgrundsätze zum Standort	Seite 13
	2.8.1 Art der baulichen Nutzung	
	2.8.2 Maß der baulichen Nutzung	
	2.8.3 Bauweise, Baugrenze	
	2.8.4 Verkehr	
	2.8.5 Grünflächen, private Hausgärten	
2.9	Grünordnung	Seite 15
	2.9.1 Einleitung	
	2.9.2 Eingriffsbeschreibung	
	2.9.3 Zielsetzung	
	2.9.4 Ökologische Bilanzierung	
	2.9.5 Bebaubare Fläche	
2.10	Erschließung	Seite 22
2.11	Baugrund	Seite 25



2.12 Plangrundlage Seite 26

2.13 Anlagen Seite 27

- Anlage 1 Einwohnerentwicklung Steinbach
- Anlage 2 Bestandsfotos Planbereich
- Anlage 3 Angedachte Bebauung (Beispiel)
- Anlage 4 Veröffentlichung des Beschlusses
- Anlage 5 Bestandsfotos Ökologie Plangebiet
- Anlage 6 Umweltbericht



2.2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN (nach BauGB §29-38)

Das Bauplanungsrecht unterscheidet 3 Gebietsarten, in denen unterschiedliche Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben gelten.

In folgenden beiden Gebietsarten ist das Bauen grundsätzlich erlaubt:

1. Flächen mit einem genehmigten Bebauungsplan oder genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Flächen, die bereits im Zusammenhang bebaut sind - Innenbereich

Anders ist es im Außenbereich, wo das Bauen nur in Ausnahmefällen zulässig ist.

Bereits im Außenbereich genehmigt und genutzte Gebäude haben Bestandsschutz.

3. Außenbereich - Flächen außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und auch außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der B-Plan soll eine am Ort angrenzende Außenfläche an die bestehende Bebauung angliedern und die Fläche in den Ort integrieren. Die geplanten Wohnnutzungen schließen sich direkt an den bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Dorfstraße 72b) an. Ziel ist es, Voraussetzungen für den Bau von Gebäuden für Wohnzwecke und gewerbliche Nutzung zu schaffen, diese städtebaulich einzuordnen und landwirtschaftlich einzubinden.

Die Art der baulichen Nutzung wird das Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht beeinträchtigende Gewerbe als Mischgebiet sein.



2.3 PLANUUNGSGRUNDLAGEN

2.3.1 Bedarf

Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde sollte sich entsprechend den vorhersehbaren Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung am örtlich begründeten Eigenbedarf und vorzugshalber gem. den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Eine Nachnutzung wäre einer Flächen-Neuinanspruchnahme vorzuziehen.

Die Gemeinde Steinbach verfügt aber über keinerlei eignes Bauland. Die wenigen freien Bauplätze im Ort sind Privatbesitz. Eine Veräußerung dieser Flächen zur Bebauung wurde abgelehnt und ist in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Selbst die im Entwurf aus 1997 vorliegendem Flächennutzungsplan der Gemeinde als künftiges Bauland deklarierten Flächen sind weder verkehrstechnisch noch anderweitig erschlossen und ebenfalls in Privatbesitz.

Viele Junge Leute, die in der Gemeinde Steinbach ihre Kindheit und Jugend verbracht haben, zeugen von einem sehr engen Heimatgefühl und dem Bedürfnis mit ihren neugegründeten Familien im Ort wohnen bleiben zu können. Dies scheitert jedoch regelmäßig an der Tatsache, dass kein Bauland zur Verfügung steht, was die Tabelle Anlage 1 verdeutlicht. Die Einwohnerzahl Steinbachs würde sich jedoch deutlich erhöhen, wenn Bauland zur Verfügung stände.

Da sich ein Anwohner, bereit erklärte, Privatland am Ortsrand zur Baulanderschließung zu verkaufen, wandte sich das bauwillige junge Paar an das ortsansässige Architekturbüro. Parallel meldeten sich noch weitere Parteien, welche in unmittelbarer Nähe Land besaßen, verkaufen bzw. Bauland erwerben wollten. Infolge dessen begann die Prüfung der Möglichkeiten, das am Ortsrand befindliche Acker- bzw. Gartenland der Gemeinde als Bauland zuzuordnen.

Natürlich ist sich die Gemeinde darüber im Klaren, dass die Erschließung von Reserven und Lücken im Innenbereich Vorrang vor der Schaffung von neuen Wohnflächen am Ortsrand hat und dass solche Rand-Neuerschließungen eine Veralterung im Ortskern zur Folge haben können.

Aber da die Gemeinde, wie schön erläutert, damals wie heute überhaupt kein Bauland zur Verfügung stellen kann, und um schnellstmöglich dieses Ackerland in Bauplätze umwandeln zu können, sollte die Integration der Flächen über eine Ergänzungssatzung erfolgen.

Da das letzte Grundstück an diesem Ortsrand (154) bereits 2007 durch eine Ergänzungssatzung („Über dem Dorfe“) als Baufläche erschlossen wurde, ist eine weitere Ergänzung nicht möglich.

In Absprache mit dem Bauaufsichtsamt sollte die Realisierung (Umwandlung in Bauland) nun über einen B-Plan nach BauGB §13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen.



Ziel war es, diese doch relativ kleine Fläche schnellstmöglich Vorhaben- bzw. Projektbezogen als Bauland zu generieren.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung (Entwurf 1) stellte sich jedoch heraus, dass ein beschleunigtes Verfahren nach §13b in diesem Fall nicht umsetzbar ist, da die Nähe zum Windpark kein allgemeines Wohngebiet, sondern nur ein Mischgebiet zulässt. Ein beschleunigtes Verfahren ist demnach nicht anwendbar.

Die aufgrund der Windräder notwendige Änderung von „Allgemeines Wohngebiet“ zu „Mischgebiet“ stellt in diesem Fall lediglich eine Änderung der Bezeichnung der Nutzung dar, jedoch keine Änderung der bisher geplanten Nutzung selbst.

Neben dem Wohnen waren und sind nur wohnverträgliche Nutzungen geplant. Dabei werden die Gebäude teils ausschließlich zum Wohnen, als Gewerbe oder aber auch gemischt genutzt.

Wie Anlage 3 verdeutlicht, ist unabhängig von den dort unverbindlich gem. aktuellem Planungsstand angegebenen Flächen, die Entstehung von einem Grundstück mit ausschließlich gewerblicher Nutzung, einem Grundstück mit Wohnnutzung und einem Grundstück mit kombinierter Nutzung vorgesehen.

2.3.2 Vorhandener Bestand

Anlage 2 - Fotodokumentation zum Bestand

Die Nähe der Fläche zum Schützenhaus sollte kein Problem darstellen, da sich Neu-Regelungen des Vereins zu Schießarten und Schießzeiten, die im Zuge der damaligen Ergänzungssatzung abgeschlossen wurden, auf den einen Bauplatz genauso wie auf (ursprünglich geplante) 2 Bauplätze bezogen hätten.

Das nun zum Planbereich gehörende Teil-Grundstück 154 war bereits 2007 Bestandteil der Bestrebungen zur Baulandgewinnung und wurde daher hinsichtlich aller Belange mitbedacht und die Nutzbarkeit zugesagt (Schützenplatz).

Bei Einhaltung der damals festgelegten Betriebsmodi sind daher keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete zu erwarten.

Die Bestrebungen von 2017-2019 der Gemeinde Steinbach, den Bau neuer noch größerer (212m) Windräder in unmittelbarer Nähe des Ortes zu unterbinden, waren leider erfolglos. Der direkt an die Flurgrenzen Steinbachs angrenzende Windpark wurde insofern verändert, dass die dort neu geplanten großen Windräder 2019 errichtet wurden.

Es ist davon auszugehen, dass die Immissionswerte keine gesundheitlichen Schäden verursachen, jedoch ist den Bauherren und zukünftigen Anwohnern durchaus bewusst, dass die Geräuschimmission der Windräder im Plangebiet sicher zeitweise stärker als im Ortskern und abhängig von Betriebszeiten und meteorologischen Gegebenheiten wahrnehmbar sind.

Die Wasserschutzzone in dem Bereich war bereits 2007, während des Verfahrens zur Ergänzungssatzung, hinsichtlich der Abwasserentsorgung ein Thema.

B-Plan - Nr. 1 „Hinter dem Dorfe“ Gemeinde Steinbach / Eichsfeld



In den damaligen Stellungnahmen konnte kein verbindlicher Termin zum zentralen Anschluss an die Kläranlage Leinetal definiert werden.

Im Zuge des Scoping wurde diese Thematik wieder aufgegriffen und Abwasserzweckverband und Gemeinde haben sich intensiv damit auseinandergesetzt und eine Lösung gefunden, welche in Punkt 2.10 Erschließung/Schmutzwasser näher erläutert wird.



2.4 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Der B-Plan-Bereich liegt in einer als Siedlungsbereich gekennzeichneten Fläche, auf an die Bebauung anschließenden Garten- bzw. Ackerland.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen Außenbereichsteil an der nördlichen Ortslage in die Bebauung einzubeziehen und dieser Fläche Baulandqualität zu geben.

Die vorgesehene Baufläche schließt unmittelbar an den Innenbereich an und stellt sowohl eine Erweiterung als auch eine Abrundung des nördlichen Ortsrandes dar. Die nördlichste geplante Bebauung wird nicht über die momentan existierende (Bestandsgebäude Scheune) hinausgehen, die Grenze damit nicht weiter ausgedehnt, sondern die Lücke zum bestehen Dorfkern weiter verdichtet.





2.5 SITUATIONSBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Steinbach ist dem Siedlungstyp nach eine Wohngemeinde mit einem ansteigenden aber noch geringen Gewerbeanteil und hat einen ausgeprägten ländlichen Charakter.

Sie gehört verwaltungstechnisch zur VG „Leinetal“ mit Sitz in Bodenrode.

Im landwirtschaftlichen Bereich ist eine deutlich rückläufige Entwicklung zu verzeichnen. Die Haltung von Kleinnutzvieh, die früher in fast allen Haushalten anzutreffen war, hat stark rückläufig und dient nur noch dem Eigenbedarf.

Die über den B-Plan vorgesehenen Bauflächen werden momentan als Ackerland genutzt. Sie sind weder vorbelastet noch Bedarf es außergewöhnlicher Maßnahmen, um das Gebiet zu erschließen.

Die letzte Bereitstellung von Bauland erfolgte vor mehr als 10 Jahren durch die Ergänzungssatzung „Über dem Dorfe“. Seit dem entstand weder ein Baugebiet noch konnte der Bedarf an Eigenheimstandorten über Lückenbebauung abgedeckt werden.

Obwohl die Gemeinde kein eigenes für Bauflächen in Frage kommendes Land besitzt, werden parallel zu diesem Verfahren alle möglichen Optionen, um zukunftsorientiert Bauflächen zur Verfügung stellen zu können, geprüft. Gespräche mit möglichen Flächenveräußerern, Investoren und Trägern öffentlicher Belange finden statt.

Es ist offensichtlich, dass dieser kleine Bebauungsplan nicht die Bedürfnisse des ganzen Ortes hinsichtlich baulicher Entwicklung abbildet - aber es ist momentan die einzige Option und somit ein Anfang.

Sofern auch städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden, ist es zulässig, dass Wünsche Privater Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sind. Dies liegt hier mit dem konkreten Bauwunsch von Grundstücksbesitzern und dem der Gemeinde Bauland zu ermöglichen und den Ortsrand zu verdichten und abzuschließen, vor.

Da die Gemeinde bei der Wahl der Planungsinstrumente frei und nicht gezwungen ist, einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen, kann sie auch einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan aufstellen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes im Verhältnis zur bebauten Ortsgröße und vor allem der Tatsache, dass für alle Flurstücken konkrete Bauliche Vorstellungen zur Nutzung und Flächenaufteilung der Grundstücksbesitzer vorliegen (Anlage 3), wurde auf einen Flächennutzungsplan für das Gebiet verzichtet und ein selbstständiger, im Grunde projektbezogener Angebots-Bebauungsplan aufgestellt.



2.5.1 Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke sind bis auf die Dorfstraße Privateigentum. Die Besitzer sind entweder selbst Bauherren oder gewillt ihr Land diesbezüglich zu veräußern.

45/2 Eigentümer und Bauherr

45/3 Eigentümer und Bauherr

154 Verkäufer (vorhabenbezogen)

2.5.2 Beschreibung Bestand Geltungsbereich

Die angrenzende Bebauung ist mit 1-2,5 geschossigen Wohngebäuden geprägt. Auf den neuen Flächen werden, dem Mischgebiet geschuldet, sowohl Wohngebäude als auch Kleingewerbe entstehen. Das geplante Gewerbe fügt sich nicht minder in die bestehende Bebauung des Dorfes ein, da sich bereits im Ortskern Gewerbe mit größeren Hallen angesiedelt hat.

Die Bauvorschriften und gestalterischen Festlegungen sind entsprechend der künftigen Nutzung im Teil 2.8 (Planungsgrundsätze) der Begründung als auch im Text- und Planteil des B-Plans definiert.

2.5.3 Finanzierung

Der Gemeinde entstehen mit Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen keine Kosten. Die Planungskosten als auch die für den Umweltbericht werden von den zukünftigen Bauherren übernommen.

Die Erschließungskosten tragen ebenfalls die Bauherren.



2.6 PLANUNGSSTAND / PLANUNGSABLAUF

Aus in Punkt 2.3 genannten Gründen wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 Mischgebiet „Hinter dem Dorfe“ am 18.12.2017 gefasst und im Leinetalboten am 19.01.2018 öffentlich bekannt gegeben (Anlage_B-04).

2.6.1 Scoping

Die vorläufige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange speziell hinsichtlich umwelttechnischer Belange für den Bebauungsplan erfolgte 2018 im Scoping-Verfahren.

Die zu beteiligenden Behörden (Umweltamt, Trinkwasser, Abwasser) deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann wurden informiert und gebeten, fundierte Stellungnahmen einzubringen.

In den Stellungnahmen sollten sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken und auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

Verfügten sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, sollten auch diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem sollten die Behörden die Gemeinde in Kenntnis setzen, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des B-Planes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

2.6.2 Entwurf 1 / Stand Mai 2020

Die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung Stand 2020 der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch die VG eingeholt.

Es gab, genau wie beim Scoping, keine Einwände, jedoch Hinweise hinsichtlich des Verfahrens und den daraus resultierenden Folgen.

Da der Geltungsbereich bedingt durch die Nähe zum Windpark als ein Mischgebiet klassifiziert wurde, kann dieses Verfahren nicht, wie angedacht beschleunigt nach §13b erfolgen.

Außerdem wird die Erstellung eines Umweltberichtes unumgänglich und eine weitere Auslegung (Entwurf 2) notwendig.



2.6.3 Entwurf 2 / Stand April 2021

Die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung Stand April 2021 der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden durch die VG eingeholt.

Die Stellungnahmen sind gem. gesetzlicher Frist abzugeben.



2.7 GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Mischgebiet „Hinter dem Dorfe“ liegt am nördlichen Ortsrand des Dorfes Steinbach und wird wie folgt begrenzt:

Nördlich:

Flurstück 46
Flurstück 153

Östlich:

Flurstück 153
Flurstück 154

Südlich:

Flurstück 154
Flurstück 41/7

Westlich:

Flurstück 45/3
Flurstück 41/6

Der vorgesehene Geltungsbereich ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und umfasst jetzt, nur noch eine Fläche von ca. 6.220 m²

Während der Scoping-Phase war das gesamte Flurstück 45/3 Bestandteil des Geltungsbereiches, da die Gemeinde in Erwägung zog, den östlichen Teil des Landes zu kaufen und wenigsten 2-3 Bauplätze selbst zusätzlich anbieten zu können. Die Besitzerin der Ackerfläche lehnte einen Teilverkauf an die Gemeinde ab und verkaufte das komplette Flurstück in 2018 nur an eine Partei. Aufgrund dessen und der Aufstellung der größeren Windräder musste der Plan noch 2-3 Bauplätze generieren zu können aufgegeben werden und der Geltungsbereich hat sich entsprechend reduziert.

Nach der Entwurfsphase 1 gab es eine weitere Reduzierung der Baufläche, da ein Grundstücksbesitzer und Bauherr seine Beteiligung am Verfahren abgebrochen und darum gebeten hat, sein Grundstück nicht in die Planung der bebaubaren Flächen mit einzubeziehen. Der Versuch der Gemeinde dieses Grundstück (Flurstück 41/6) zu erwerben scheiterte an den Preisvorstellungen des Besitzers.

Die Grundstücksfläche wird daher nicht ins Baufenster einbezogen und nicht zur Gewerbe- oder Wohn-Bebauung freigegeben, sondern weiterhin auch zukünftig als Grünland festgeschrieben.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000 (1.5 Geltungsbereich).



2.8 PLANUNGSGRUNDSÄTZE ZUM STANDORT

Am geplanten Standort ist der Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Nebengebäuden und Garagen unter Beachtung der Thüringer Bauordnung sowie gewerbliche Bauten unter Beachtung des Emission- und Immissionsschutzes und der Vorgaben zur Wasserschutzzone III möglich.

2.8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgelegt.

Es sei hier noch einmal daraufhin gewiesen, dass die Änderung des ursprünglich geplanten Allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet zwar gezwungenermaßen aufgrund der Nähe zum Windpark erfolgte, jedoch rein gar nichts an der geplanten eigentlichen Nutzung ändert. Das im Vorhaben von Anfang an definierte Wohnen und Gewerbe ist im Verhältnis ausgewogen und das Gewerbe nicht störend.

2.8.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Bebauung von bis zu 2 Vollgeschossen und eine GRZ von 0,60 sind vorgesehen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist unabhängig von der Grundstücksgröße nur die Fläche innerhalb der Bebauungsgrenze maßgebend.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Eine GFZ wird nicht festgelegt, da das Volumen durch GRZ und die max. Vollgeschossigkeit ausreichend bestimmt wird.

2.8.3 Bauweise, Baugrenze

Lockere offene Bauweise mit Einzelhäusern

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Baugrenze gebildet, die von der Hauptbebauung nicht überschritten werden darf, an die aber nicht gebaut werden muss. Die Bauherren haben dadurch die Möglichkeit, ihre Gebäude bedarfsgerecht innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zu platzieren. Es steht damit genügend Raum für individuelle Bebauung zur Verfügung.



Nebengebäude, wie Garagen, Carports etc., die aufgrund ihrer Größe gem. §6 (8) Bauordnung Abstandsflächenfrei sind, sind auch außerhalb der Bebauungsgrenze in den gekennzeichneten Flächen, unter Berücksichtigung der GRZ, als Grenzbebauung zulässig.

Für das Flurstück 41/6 wird eine maximal versiegelte Fläche von 45 m² für Geräteschuppen, Gartenlaube inklusive überdachtem Freisitz und Versiegelungen festgesetzt.

2.8.4 Verkehr

Zur Erschließung der neuen Bauflächen wird die bestehende Dorfstraße genutzt. Sie verbleibt im bestehenden Zustand und wird baulich nicht berührt.

2.8.5 Grünflächen, private Hausgärten

Die nicht überbauten bzw. nicht als Wege Terrassen etc. genutzten Flächen (sowohl innerhalb als auch außerhalb der Bebauungsgrenze) dienen als private Grünflächen bzw. Hausgärten zum Anbau von Obst und Gemüse, dekorativen Gartenanlagen oder Rasenflächen. Sie werden entsprechend durch die Anwohner frei gestaltet und dauerhaft gepflegt.



2.9 GRÜNORDNUNG

2.9.1 Einleitung

Anlass der Planung

Die Gemeinde Steinbach beabsichtigt mit dem B-Plan eine angrenzende Außenfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Dabei handelt es sich um eine Fläche der Gemarkung Steinbach. Der Standort ist nach dem Landschaftsplan „Leinetal“ als konfliktarmer Bereich mit Möglichkeiten der Entwicklung von Wohnbebauung ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Steinbach und bildet den abrundenden Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung.

Die das Gebiet erschließende Straße ist die Dorfstraße, welche bereits der Erschließung der bestehenden Wohnhäuser dient.

Die Geltungsbereichsfläche wurde bisher als Ackerland, Brachflächen oder Garten genutzt.

Die rundum angrenzenden Flächen sind Ackerflächen. Die südlich liegenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

2.9.2 Eingriffsbeschreibung

Die Baumaßnahmen stellen im Sinne des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG) einen Eingriff in die Natur dar. Dabei werden die folgenden Konflikte unterschieden:

- Baubedingten
- Anlagenbedingten
- Betriebsbedingte

Während die baubedingten Beeinträchtigungen zumeist temporär begrenzt und durch Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP zu minimieren sind, verbleiben die anlagenbedingten Eingriffe dauerhaft.

Folgende Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind zu erwarten:

Baubedingte Auswirkungen

Sie entstehen durch:

- Die erforderlichen Bauaktivitäten zur Erschließung der Bauflächen und die damit verbundenen Verdichtungen
- Überformung des Bodens und seiner Biotope



- Baustelleneinrichtungen, Immissionen durch Verkehr, Abwasser und Reststoffe

Anlagenbedingte Auswirkungen

Sie entstehen durch:

- Visuelle Veränderung der Landschaft
- Verringerung der Grundwasserverhältnisse durch Versiegelung
- Zerstörung der Bodenstruktur, dadurch Funktionsverlust von Böden mit Lebensräumen, Verlust der Filter- und Pufferfunktion

Betriebsbedingte Auswirkungen

Sie entstehen durch:

- Versiegelung und Erhöhung der Luftschadstoffimmission, dadurch Veränderung des Mikroklimas
- Schadstoffeintrag, dadurch Beeinträchtigung der biotischen Lebensfunktionen

2.9.2.1 Lärm und Schadstoffe

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung des Ortes. Eine betriebsbedingte Zunahme der Geräusch- und Schadstoffimmission als Folge ist selbstverständlich und vorauszusetzen.

2.9.2.2 Natur und Landschaft

Boden-Potential

Die maximale Versiegelung der bebaubaren Flächen liegt ortsüblich bei 60-70% der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Zuwegung wird später voraussichtlich eine weitere Versiegelung zur Folge haben.

Biotop-Potential

Durch die Umwandlung des Acker- bzw. Gartenbodens wird das Boden-Potential verändert.

Klima-Potential

Die Neuversiegelte Fläche hat eine Zunahme der Lufttemperatur in unmittelbarer Nähe zur Folge.



Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung der Gebäude sowie entsprechender Zuwegung und Freilandneugestaltung verändert.

Wasserhaushalt

Eine Neuversiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch eine Verringerung der Versickerungsmöglichkeit.

2.9.3 Zielsetzung

Die folgenden Entwicklungsziele sollen die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Natur ausgleichen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Die Baubedingten Beeinträchtigungen sind zu minimieren.
- Baustelleneinrichtungen u. ä. sind nach erfolgter Erschließung und Baufertigstellung schnellstmöglich zurück zu bauen.
- Immissionen durch Reststoffe, Lärm und Abwasser sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Das Eindringen von jeglichen Schadstoffen in den Boden ist vollständig auszuschließen.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

- Funktionsverluste von Böden mit Lebensraum sowie Verlust von Biotop durch Versiegelung sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Nach §1 Abs. Nr.7 und §1a Abs. 1 BauGB sind die Belange des Naturhaushaltes und des Wassers zu berücksichtigen
- Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen und versiegelte Flächen sind auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen.
- Für die Versickerung des Niederschlagswassers sind die „Richtlinien zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Thüringen“ der Thüringer Landesanstalt für Umwelt (Jena) zu beachten.
- Die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten.
- Durch umfangreiches privates Grün und die Beschränkung der Versiegelung wird der Abfluss des Oberflächenwassers im Planbereich weitgehend reduziert.



Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Beeinträchtigungen des Meso- und Mikroklimas durch Versiegelung, Luftschadstoffimmission und Veränderung der Verdunstungsverhältnisse sind auf ein Minimum zu reduzieren
- Beeinträchtigungen der biotopischen Lebensraumfunktion durch Schadstoffeintrag ist möglichst auszuschließen bzw. so gering wie möglich zu halten.

2.9.3.1 Lärm und Schadstoffe

Betriebsbedingte Geräusch- und Schadstoffimmission als Folge der Besiedlung sind nicht zu vermeiden. Es kann lediglich an die neuen Anwohner appelliert werden, Lärm und Schadstoffimmissionen im eigenen Interesse weitgehend zu vermeiden.

Durch gesetzliche Vorgaben, wie EnEV etc. sind beim Neubau von Häusern entsprechende Rahmenbedingungen bereits vorgegeben.

2.9.3.2 Natur und Landschaft

Boden-Potential

Die Flächenversiegelung stellt den größten Eingriff dar und kann nur im geringen Umfang im Plangebiet ausgeglichen werden. Zusatzmaßnahmen könnten notwendig werden.

Durch Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. Dachbegrünungen, dezentrale Versickerung von Regenwasser, Zisternen, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Straßen und Zufahrten, können die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen und damit der Kompensationsbedarf entsprechend vermindert werden

Wasserhaushalt / Klima

Neuversiegelungen führen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Sickerleistung. Durch die Pflanzen in den neuen Gärten wird auch weiterhin Wasser versickern und in deren Wurzelraum Wasser gespeichert und über Verdunstung an die Umgebung abgegeben.

Die Gärten und Grünflächen im Plangebiet wirken daher Klimabegünstigend. Es könnten verhältnismäßig große Temperaturschwankungen, die aufgrund der Aufheizung der versiegelten Flächen entstehen, auftreten. Diese werden durch die Pflanzen vermindert und zum größten Teil ausgeglichen.

Bei der einzelnen Bepflanzung der Baugrundstücke ist weitgehend auf regional-typische Arten zurückzugreifen. Die durch das Thüringer Nachbarschaftsgesetz vom 22.12.1992



(GVBl. S. 599) vorgegebenen Grenzabstände von Pflanzen zu benachbarter Nutzung müssen dabei eingehalten werden.

Die Pflanzenerhaltung auf den privaten Flächen ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und dauerhaft zu gewährleisten.

2.9.4 Ökologische Bilanzierung

Der Nachweis der Kompensation der Eingriffe erfolgt auf der Grundlage des Bilanzierungsmodells auf der Basis der Biotop-Typen Thüringens von 08/2005.

Dabei werden zuerst die Wertigkeiten der überplanten Biotope festgestellt und der Wertigkeit des geplanten Vorhabens gegenübergestellt.

Entsprechend der Vorgaben der Eingriffsregelung wurde die Bedeutung der Biotop-Typen des Plangebietes zum Zeitpunkt vor und nach Durchführung des Bauvorhabens ermittelt. Für jedes derzeitige und geplante Biotop wurde eine ökologische Bedeutung festgelegt und ein Grundwert bestimmt. Dieser Grundwert wird entsprechend verschiedener Kriterien korrigiert und ergibt den rechnerischen Wert.

In der folgenden Tabelle wird die Bewertung dargestellt. Der ökologische Wert wird durch die Biotopsstufe gekennzeichnet.

Die Flächengröße jedes Biotop-Typs wird mit seiner zugehörigen Bedeutungsstufe multipliziert. Daraus ergibt sich der Biotop-Wert. Die Summe der Biotop-Werte aller bestehender und aller geplanter Biotop-Typen werden verglichen. Durch Ersatzmaßnahmen wird der fehlende Betrag kompensiert und ein geringer Überschuss erzielt.

BEDEUTUNGSSTUFE		BEISPIEL
SEHR HOCH	56	
	54	
	52	HOCHMOOR
	50	
	48	
HOCH	46	
	44	
	42	FELDHECKE
	40	
	38	
MITTEL	36	
	34	
	32	
	30	EXTENSIV-GRÜNLAND
	28	
GERING	26	
	24	
	22	
	20	ACKER



	18	
SEHR GERING	16	
	14	
	12	
	10	SCHOTTERWEG
	8	
VERSIEGELT	6	
	4	
	2	
	0	ASPHALTWEG

2.9.5 Bebaubare Fläche im Plangebiet

Anlage 6 - Fotos ökologischer Bestand

Durch die im B-Plan festgelegten überbaubaren Flächen wird deren Bebauung und Versiegelung ermöglicht.

Die zu erwartende Flächenversiegelung wird die ortsübliche zwar nicht überschreiten, die ermöglichte Bebauung stellt dennoch einen Eingriff in den Landschaftsraum dar und schränkt deren Bedeutung für den Naturhaushalt ein.

Als Kompensation für getätigte Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Baugrundstücken je angefangene 500m² Bau-Grundstücksfläche

- Ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum
- 20 Sträucher entsprechend der Pflanzliste o. vergleichbar und

zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Prinzipiell sollten die wenigen bestehenden Gehölze im Plangebiet erhalten werden. Sollte dies aufgrund der geplanten Bebauung nicht möglich sein, sind Ausgleichspflanzungen vorzunehmen.

1 Laubbaum oder 2-3 hochstämmige Obstbäume und mind. 5 Sträucher der einheimischen Vegetation

B-Plan - Nr. 1 „Hinter dem Dorfe“ Gemeinde Steinbach / Eichsfeld



Rechnungsgrundlage der Kompensation bei Gehölzbeseitigung gem. Ergänzungssatzung „über dem Dorfe“:

Obstbäume:	Niedrigstamm	1:0,25
	(Kompensation durch Obstbaumhochstamm)	
	Halbstamm	1:0,5
	Hochstamm: Stammumfang \leq 15cm	1:1
	Stammumfang \leq 15-49cm	1:3
	Stammumfang ab 50cm	1:4
Laubbäume:	Hochstamm: Stammumfang \leq 15cm	1:1
	Stammumfang \leq 15-49cm	1:3
	Stammumfang ab 50cm	1:4
Nadelbäume:	Hochstamm: Stammumfang $<$ 49cm	1:1
	Stammumfang ab 50cm	1:2

Ggfls. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen zur Erschließung (Grabenverbau) gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer/Bauherren. Sofern nötig, stellt die Gemeinde Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Der genaue Nachweis der Kompensation ist dem Umweltbericht (Anlage 6) des Büros Landschaftsarchitekten und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerhard Kohl zu entnehmen.



2.10 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Grundstücke kann durch Versorgungsträger bzw. die Gemeinde abgesichert werden.

Grundsätzlich sollte jedoch vor Bauantragsstellung der Bauherr Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufnehmen.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Dorfstraße in ihrer jetzigen Form. Es erfolgt eine Verrohrung des Grabens parallel zur Straße entlang der westlich gelegenen Flurstücke zur Erschließung aller notwendigen Medien.

Bis auf die Überfahrten zu den Grundstücken, welche geschottert werden, wird die Fläche über dem Verbau begrünt. Die Straßenfläche als solche, bleibt unangetastet.

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet kann nur teilweise als erschlossen betrachtet werden, eine Erweiterung der Infrastruktur ist notwendig.

Schmutzwasser

Ein Ergebnis des Scoping wurde deutlich, dass die bestehende Kanalisation in ihrer Dimension keine weiteren Anschlüsse mehr zulässt.

In vielen Terminen der Gemeinde/des Bürgermeisters mit dem Zweckverband und auch dem Planungsbüro Hesse wurden die Möglichkeiten zur Realisierung des Plangebietes besprochen und ein möglichst für alle Parteien kostengünstiger Lösungsweg entwickelt.

Der bestehende offene Graben der westlichen Straßenseite (entlang der Flurstücke 41/6, 45/2 und 45/3) wird verbaut.

Vorerst erfolgt schmutzwassertechnisch nur der Anschluss der neuen Grundstücke.

Um das Außengebietswasser (Feldwasser) mit ableiten zu können, wird die Dimensionierung des Rohres entsprechend vergrößert. Die Mehrkosten dafür trägt die Gemeinde. Aufgrund der Vorberechnungen, Dimensionierungen und Planungen durch das Büro Hesse unter Berücksichtigung aller notwendigen Parameter und in Abstimmung mit dem Zweckverband, ist sichergestellt, dass die Verrohrung die Funktion des ursprünglichen Grabens, der erforderlichen schadlosen Ableitung von Außengebietswassers, und des Schmutzwassers erfüllt.

Grundvoraussetzung zur Innutzungnahme der Grundstücke ist die neue Kanalisation im Graben / Erschließung.



Solange die Anbindung dieser an die öffentliche Kanalisation noch nicht erfolgt ist, können die Grundstücke nur in Verbindung mit einer Grundstücksbezogenen KKA in Nutzung gehen. Ist der Anschluss, erfolgt, ist ein Bau von Kleinkläranlagen nicht mehr notwendig.

Alle anderen Versorgungsträger werden im Grabenverbau integriert.

Kosten

Die Erschließungskosten inkl. Planung werden auf die Grundstücksbesitzer umgelegt

Notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzungen werden von den künftigen Anwohnern getragen. Diese können auf den Grundstücken oder von der Gemeinde gestellten Flächen erfolgen

Niederschlagswasser

Gem. Thüringer Wassergesetz ist eine weitest gehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben. Dabei ist ein breitflächiges Versickern dem punktförmigen oder dem Einleiten in Oberflächengewässer vorzuziehen.

Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung der Wasserbehörde und ist im Zuge der Bauantragsstellung mit zu beantragen

Trinkwasser

Der Planbereich liegt im Schutzgebiet der Trinkwasserzone TWSZ III, für welche Verbote und Nutzungsbeschränkungen gelten.

Beim Straßenbau in Wasserschutzgebieten sind die Belange des Grundwasserschutzes zu berücksichtigen.

Anlagen zum Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein, das wassergefährdende Stoffe nicht austreten können.

Durch die Lage im Wasserschutzgebiet muss mit erhöhten Anforderungen und einem höheren Kostenaufwand gerechnet werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“ WAE GmbH mit welchem alle notwendigen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Wasserversorgung abzustimmen sind.

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das Netz der E.ON Thüringer Energie AG.

Erdgasversorgung

Aufgrund der bestehenden Erdgasversorgung ist mit einer entsprechenden Erweiterung des Netzes eine Versorgung mit Erdgas durch die Eichsfeld Gas GmbH möglich.

Telekommunikation



Eine Erweiterung der Telekommunikationsanlage ist problemlos. Die Technikniederlassung Erfurt ist rechtzeitig zu informieren.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle erfolgt gem. der Satzung über Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung). Die Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge ist gesichert.

Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung für die geplante Wohnbebauung ist als Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W405 sicherzustellen.

Feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung sind als Grundschutz nachzuweisen.

Die Gebäude müssen von der Straße durch geradlinige Zugänge von mind. 1,25m Breite zu allen Grundstücken erreichbar sein.

Die Erreichbarkeit durch die Fahrzeuge der Feuerwehr ist zu gewährleisten. Das Gebiet ist zweiseitig anfahrbar.



2.11 BAUGRUND

Der Planbereich liegt in Wasserschutzzone III.

Grundsätzlich ist eine Verunreinigung von Grund- oder Oberflächenwasser zu vermeiden. In besonderem Maße gilt das aber, wenn das Grundwasser zu Trinkwasser aufbereitet werden soll.

Sofern im Plangebiet ein Mischgebiet und kein reines Wohngebiet entsteht, sind damit bestimmte Gewerbe ausgeschlossen.

Es handelt sich um gewachsenen Boden, der bisher als Ackerland genutzt wurde. Die vom B-Plan umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtig einzustufen.

Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen o. ä. ergeben, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Umweltamt) als zuständige Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Kulturdenkmale gemäß §2 ThürDschG sind von der Planung nicht betroffen. Für den Planungsbereich sind keine Bodendenkmäler und/oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.

Zufallsfunde sind gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde anzuzeigen.



2.12 PLANGRUNDLAGEN

Plangrundlagen bilden die Auszüge aus den Liegenschaftskarten im Maßstab:

- M 1:5000 Stand 05.02.2018
- M 1:1000 Stand 04.05.2020

Gebäudebestände wurden entsprechend der Möglichkeiten an die Gegebenheiten angepasst.

Steinbach, Juli 2021