

Bebauungsplan Nr. 2
Wohngebiet „Am Mühlbach“
(mit städtebaulichem Vertrag)
Gemeinde Steinbach
Landkreis Eichsfeld

Begründung Teil I:
Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB



Auftraggeber:
Gemeindeverwaltung Steinbach
Dorfstraße 26
37308 Steinbach

Bearbeitung:
Rother & Partner Ingenieurgesellschaft mbH
Papiermühlenweg 8
99974 Mühlhausen

Impressum

Auftraggeber:	Gemeindeverwaltung Steinbach Dorfstraße 26 37308 Steinbach
Bearbeitung:	Rother & Partner Ingenieurgesellschaft mbH Papiermühlenweg 8 99974 Mühlhausen
Stand:	12.06.2023 Entwurf

Inhaltsverzeichnis

0.	Aufstellung des Bebauungsplanes und Geltungsbereich	5
1.	Verfahrenswahl und Planungsziele	5
2.	Zweck der Planung, Städtebauliche Konzeption	6
3.	Verfahren, Verfahrenstand	8
3.1.	Aufstellungsbeschluss	8
3.2.	Frühzeitige Behördenbeteiligung	8
3.3.	Offenlegung/Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	8
3.4.	Förmliche Behördenbeteiligung	9
3.5.	Abwägung	9
3.6.	Beschlussfassung.....	9
4.	Übergeordnete Ziele und Planungen	10
4.1.	Landesentwicklungsplan (LEP 2025).....	10
4.2.	Raumplanung: Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012).....	10
4.3.	Bauleitplanung der Gemeinde Steinbach	11
4.3.1.	<i>Flächennutzungsplan</i>	11
4.3.2.	<i>Landschaftsplan</i>	11
4.3.3.	<i>Planungen benachbarter Gemeinden</i>	12
4.3.4.	<i>Bebauungspläne</i>	12
5.	Städtebauliches Konzept	13
5.1.	Raumstruktur	13
5.2.	Ortsbild und Siedlungsentwicklung	13
5.3.	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	13
5.3.1.	<i>Vorhandene Nutzung der Fläche und der angrenzenden Bereiche</i>	13
5.4.	Erschließung.....	14
5.4.1.	<i>Verkehr</i>	14
5.4.2.	<i>Öffentlicher Personennahverkehr</i>	14
5.5.	Ver- und Entsorgung (Bestand)	14
5.5.1.	<i>Trinkwasserversorgung</i>	14

5.5.2. <i>Löschwasserversorgung</i>	14
5.5.3. <i>Schmutz- und Regenwasserentsorgung</i>	15
5.5.4. <i>Gasversorgung</i>	15
5.5.5. <i>Elektroversorgung</i>	15
5.5.6. <i>Informationsleitungen, Telekommunikation</i>	15
6. Betroffene Belange	16
7. Inhalte des Bebauungsplanes und getroffene Festsetzungen	17
7.1. Allgemeine Ziele der Planungen	17
7.2. Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)	17
Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1-23 BauNVO)	17
7.2.1. <i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	17
7.2.2. <i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	18
<i>Grundflächenzahl</i>	19
<i>Geschossflächenzahl</i>	19
<i>Zahl der Geschosse</i>	19
7.2.3. <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	20
<i>Bauweise</i>	20
<i>Baugrenzen</i>	20
<i>Dachausbildungen</i>	20
Überbaubare Grundstücksflächen	21
8. Hinweise zum Planvollzug	22
9. Realisierung der Planung	24
10. Kosten und Finanzierung	24

0. Aufstellung des Bebauungsplanes und Geltungsbereich

In der Gemeinde Steinbach sollen in südlicher Randlage unmittelbar angrenzend an die nördlich und östlich vorhandene Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Hierdurch möchte die Gemeinde Steinbach dem drängenden Wunsch nach der Schaffung von Bauplätzen nachkommen und so insbesondere jungen Familien aus dem Ort die Gelegenheit bieten, sich im Ort anzusiedeln und eigenen Wohnraum zu schaffen.

Der abgegrenzte Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück 76/7 der Flur 6 in der Gemarkung Steinbach mit einer Gesamtgröße von ca. 1,09 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch den Anschluss an die vorhandenen Wohnbebauung

Im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Osten: durch die Gemeindestraße „Gasse“

Im Süden: durch den landwirtschaftlichen Weg „Bodenröder Struthweg“

Die Einleitung des Planverfahrens erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss am 25.01.2022.

1. Verfahrenswahl 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. Mit vorliegender Planung zum Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Am Mühlbach“ in Steinbach kommt die Gemeinde diesem Ansinnen nach.

Planungsziele sind:

► Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Steinbach vorwiegend für die ortsansässige Bevölkerung die Möglichkeit schaffen, in ihrer Heimatgemeinde Bauland zu erwerben, um ihre Bauwünsche zu erfüllen und sich dauerhaft im Ort ansiedeln zu können.

Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Am Mühlbach“ in Steinbach
Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

► Mit dem Bebauungsplan soll der rückgängigen Einwohnerzahl in der Dorfgemeinde entgegengewirkt werden und ein gesunder Ausgleich zum wachsenden Bereich der umliegenden Städte geschaffen werden. Eine Dorfbebauung bietet darüber hinaus aufgrund der gegenüber Städten deutlich geringeren Baulandkosten wirtschaftliche Vorteile, und ist so auch für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich.

► Zur Darstellung naturschutzfachlicher Belange wird ein Umweltbericht inkl. Eingriffsregelung nach BNatSchG erarbeitet. 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 gelöst werden.

Begründung zur Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Gemeinde Steinbach befindet im Landkreis Eichsfeld im Freistaat Thüringen. Steinbach ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Leinetal mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Bodenrode/Westhausen, Geisleden, Glasehausen, Heuthen, Hohes Kreuz, Reinholterode und Wingerode.

In Steinbach leben derzeit 574 Einwohner. Für die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere für junge Familien, besteht derzeit keine Möglichkeit, im Ort Bauland zu erwerben, um sich eigene Wohnraum zu schaffen und sich im Ort dauerhaft anzusiedeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Steinbach das bestehende, vorgenannte Defizit zu beseitigen und damit dem dringenden Interesse nach der Schaffung von Wohnbauland im Bereich der Heimatgemeinde Rechnung zu tragen.

Die gewählte Lage für das geplante allgemeine Wohngebiet am südlichen Ortsrand ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Im Ortskern stehen der Gemeinde keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Die wenigen Baulücken, welche im Ortskern/Innenbereich vorhanden sind, befinden sich im privaten Besitz. Einige werden als Garten bzw. Freiraum genutzt oder sollen später bebaut werden. Sie stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung.
- Im Bereich des geplanten Baugebietes steht ein geeignetes Grundstück zur Verfügung

2. Zweck der Planung, Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan soll die Ausweisung eines ca. 1,09 ha großen Baugebietes für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes (WA, § 4 BauNV) geschaffen werden.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes und der damit verbundenen Möglichkeit zur Neuansiedlung sowie dem Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur, soll die gesamte Bevölkerung der Gemeinde Steinbach gestärkt und langfristig gesichert werden.

Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Am Mühlbach“ in Steinbach
Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Durch die Lage des geplanten Wohngebietes am Siedlungsrand beziehungsweise unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung wird die bestehende Ortsstruktur nicht gestört und eine optimale Ausnutzung von Flächen erzielt.

Die Planung und Gestaltungskonzeption orientiert sich an den im Ort vorhandenen Strukturen. Die zur Straße „Gasse“ hin geplante, zurückgezogene einseitige Bebauung greift ein Gestaltungselement aus dem Ortskern (Dorfstraße).

Der mit freistehenden Einzelhäusern zu bebauende Geltungsbereich soll durch die Struktur der Bebauung und seinem hohen Grünflächenanteil großzügig und transparent erscheinen. Zur vorhandenen Nachbarbebauung stellt dieser Bebauungsplan eine Erweiterung und Abrundung dar und erfordert eine städtebauliche Ordnung.

Die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung der geplanten 11 neuen Bauplätze soll über eine mittig im Wohngebiet neu geplante Erschließungsstraße erfolgen.

Die verkehrstechnische Anbindung an den Ortskern erfolgt zum einen in nordöstliche Richtung über die Straße „Gasse“, und in südwestliche Richtung über den „Bodenröder Struthweg“ an die Dorfstraße (K 229).

Die Medienerschließung (Trinkwasser- und Gasversorgung, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation) des geplanten Baugebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in bzw. neben der Dorfstraße.

Zur Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild werden bei den planungsrechtlichen Festsetzungen die bestehenden örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Ein Ausgleich für die notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft soll teilweise innerhalb des Baugebietes erfolgen. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf ist – sofern nicht durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle des Gemeindegebietes erzielt wird, mittels Ausgleichszahlungen zu kompensieren.

3. Verfahren, Verfahrenstand

Die Gemeinde Steinbach beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes am südlichen Ortsrand von Steinbach. Zur Regelung der damit in Verbindung stehenden öffentlich-rechtlichen Aufgaben und Bestimmungen ist zwischen der Gemeinde Steinbach und einem privaten Investor einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu schließen. Der Städtebauliche Vertrag regelt die Aufgaben zur Maßnahmen- und Zielumsetzung sowie die Kostenübernahme/-teilung.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 2 – „Am Mühlbach“ in Steinbach.

3.1. Aufstellungsbeschluss

Mit einem Beschluss hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinbach, in seiner Sitzung am 25.01.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 12 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinbach im Amtsblatt „Der Leinetalbote“ öffentlich bekanntgemacht.

3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vomunterrichtet und bis zumzur Äußerung aufgefordert worden.

3.3. Offenlegung/Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat Steinbach hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung amgebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, amim Amtsblatt der VG Leinetal ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vombis einschließlich..... gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Am Mühlbach“ in Steinbach
Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

3.4. Förmliche Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich zur Äußerung aufgefordert. (§2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

3.5. Abwägung

Der Gemeinderat Steinbach hat die vorgebrachten Stellungnahmen am gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen. (Beschluss-Nr.)

Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom mitgeteilt (§3 Abs. 2 BauGB)

3.6. Beschlussfassung

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Stand vom wurde vom Gemeinderat Steinbach am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr.)

Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

4. Übergeordnete Ziele und Planungen

4.1. Landesentwicklungsplan (LEP 2025)

Die Planung eines allgemeinen Wohngebietes in Steinbach steht den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung nicht entgegen. Vielmehr hat sie das Ziel, dessen Vorgaben durch die Beseitigung eines bestehenden Defizits im ländlichen Raum in Form fehlender Möglichkeiten zur individuellen Wohnbebauung, sinnvoll zu ergänzen.

Die Verkehrsinfrastruktur, die sich für die beabsichtigte Bauleitplanung erforderlich macht, ist maßgeblich im Bestand vorhanden.

Folgende Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden insbesondere unterstützt:

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.*

Das dringende Planungserfordernis ergibt sich aus den derzeit fehlenden Bauplätzen für die individuelle Wohnbebauung der örtlichen Bevölkerung im ländlichen Raum.

4.2. Raumplanung: Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Die regionalplanerischen Belange wurden auf Ebene des Regionalplans Nordthüringen (RP-N), welcher mit Bekanntmachung der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012 den Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen 1999 (RROP-NT) ersetzte, berücksichtigt. Der RP-N soll die räumliche Ordnung und Entwicklung für Nordthüringen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung festlegen. Vorrangig soll der übergeordnete Regionalplan den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung aufweisen, wobei sich die räumlich unterschiedlichen Leistungspotentiale wirtschaftlich entfalten können. Damit einhergehend sind möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region zu schaffen. Ferner ist auch die dauerhafte Sicherung natürlicher Lebensbedingungen der Bevölkerung das Ziel des Regionalplanes.

Gemäß der Kartengrundlage Regionalplan Nordthüringen Raumnutzungskarte ist das Gemeindegebiet Steinbach einschl. des geokanten Wohngebietes großflächig als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung, hier Gebiet Eichsfeld, dargestellt. Da die geplante Baugebietsfläche angrenzend am vorhandenen Siedlungsbereichs liegt und im Wesentlichen der Eigenentwicklung der Gemeinde Steinbach dient, stehen Konflikte und Auswirkungen bezüglich der Bauleitplanung im Kontext der raumordnerischen Ziele und Belange oder bestehender Nutzungen und Planungen nicht entgegen.

Die Planungsziele entsprechen daher den grundsätzlichen Zielen und Darstellungen des RP-NT:

G2-1

„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 demografischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

G2-2

„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.“

Um dem gemeindebezogenen Bedarf gerecht zu werden, ergibt sich das Planungserfordernis zur Schaffung von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau.

Die Gemeinde Steinbach kommt die Verantwortung für die Daseinsfürsorge der Entwicklungsfähigkeit ihres Territoriums und seiner Bevölkerung zu, der ohne der Ausweisung eines entsprechenden Wohngebietes nicht entsprochen werden kann.

Das geplante Vorhaben soll vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung die Möglichkeit schaffen, in ihrer Heimatgemeinde Bauland zu erwerben, um ihre Bauwünsche zu erfüllen und sich dauerhaft im Ort ansiedeln zu können.

4.3. Bauleitplanung der Gemeinde Steinbach

4.3.1. Flächennutzungsplan

Der Gesetzgeber sieht gem. § 8 Abs. 2 BauGB den Regelfall einer zweistufigen Planung, aus der die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan hervorgeht, vor.

Die Gemeinde Steinbach verfügt derzeit über keinen Flächennutzungsplan. Sie hat jedoch die Absicht, sowohl einen Flächennutzungsplan als auch einen Landschaftsplan aufzustellen.

Der geplante Bebauungsplan soll in den übergeordneten Flächennutzungsplan integriert werden.

4.3.2. Landschaftsplan

Die übergeordneten Umweltbelange wurden auf regionaler Ebene entsprechend des Landschaftsrahmenplanes Nordthüringen 1999 (LRP) berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Am Mühlbach“ in Steinbach
Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Der Untersuchungsraum ist jedoch von der Schutzgebietsausweisung ausgeschlossen.
Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden.

Nähere Ausführungen zur Betroffenheit und Bewertungen von Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.3.3. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Planverfahren beteiligt. Nach bisheriger Kenntnis sowie im Rahmen der Nachbargemeindenbeteiligung nach § 2 Abs. 2 werden Belange benachbarter Gemeinden durch die Planung nicht berührt.

4.3.4. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bisher keine Bauleitpläne aufgestellt.

5. Städtebauliches Konzept

5.1. Raumstruktur

Die Gemeinde Steinbach gehört als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Leinetal zum thüringischen Landkreis Eichsfeld. Die nächstliegenden Mittelzentren im Landkreis sind Heilbad Heiligenstadt südwestlich (Entfernung ca. 9 km) und Leinefelde-Worbis östlich (Entfernung ca. 9 km) von Steinbach gelegen.

Über die Landesstraßen L 3080 (Richtung Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde) führt ca. 1 km südlich an Bodenrode vorbei und ist über die Kreisstraße K 229 mit der Ortslage Bodenrode und im weiteren Verlauf mit Steinbach verbunden.

Die Landesstraße L 3080 stellt eine direkte Verbindung zum überregionalen Verkehrsnetz mit Anschluss an die Bundesautobahn BAB 38 in Heilbad Heiligenstadt bzw. Leinefelde-Worbis her.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Steinbach und kann über die vorhandenen Siedlungsstrukturen (Dorfstraße und Bodenröder Struthweg) erschlossen werden.

5.2. Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Steinbach ist erstreckt sich langgezogen als Straßendorf entlang des gleichnamigen Baches. Die Dorf bildet in etwa eine Hauptachse in langgezogener Nord-Süd-Ausrichtung. Etwa 1,1 km östlich des Ortskern befindet sich der zum Ort gehörende Wallfahrtsort Etzelsbach.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Steinbach und grenzt unmittelbar an die dort bestehende Wohnbebauung und einen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb an.

5.3. Bebauungs- und Nutzungskonzept

5.3.1. *Vorhandene Nutzung der Fläche und der angrenzenden Bereiche*

Das Plangebiet befindet sich auf einer Grünfläche, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet wird.

Westlich des Plangebietes verläuft in ca. 100 m Entfernung die Kreisstraße K 229 (Dorfstraße), an die über den Bodenröder Struthweg das geplante Wohngebiet anschließt. Nordöstlich angrenzend verläuft die Gemeindestraße Gasse.

Westlich an das geplante Baugebiet grenzt eine landwirtschaftliche Flächen an.

Von den umliegenden Flächen können teilweise Staub, Geruch und Lärm ausgehen. Diese Immissionen stehen aufgrund der Lage des Baugebietes und der Entfernung potenzieller Emittenten nicht in Konflikt mit der zukünftigen Nutzung. Durch Bepflanzung der Randbereiche des geplanten Gebietes werden die Auswirkungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung auf das geplante Wohngebiet minimiert.

Verkehrliche Emittenten entsprechen den in Dorfgebieten als gewöhnlich und üblich zu betrachtenden. Darüberhinausgehende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

5.4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weitestgehend konfliktfrei durch die bestehenden Erschließungsanlagen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Nahbereich des geplanten Baugebietes vorhanden.

5.4.1. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straße Bodenröder Struthweg.

5.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Steinbach liegt im Buslinienhauptnetz des Verkehrsbundes der Eichsfeldwerke – EW Bus. Über verschiedene Busnetzverbindungen in alle Richtungen ist eine Anbindung aller umliegenden Gemeinden sowie eine direkte Verbindung mit den Mittelzentren Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis gegeben. Von dort aus sind Anbindungen an überregionale Verbindungen mit Bus und Bahn vorhanden.

Es bestehen somit ausreichende Voraussetzungen für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel sowie ein ausreichendes Mobilitätsangebot alternativ zum Individualverkehr.

5.5. Ver- und Entsorgung (Bestand)

5.5.1. Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) sind in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes vorhanden. Ein Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung kann im Bereich der Gemeindestraße „Gasse“ erfolgen.

5.5.2. Löschwasserversorgung

Nach Prüfung und Information des zuständigen WAZ ist durch das Wasserversorgungsnetz aufgrund der Druckverhältnisse keine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund ist eine erforderliche Löschwasserreserve über einen neu anzulegenden Löschwasserspeicher (Feuerlöschteich oder -behälter) sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) wird damit abgesichert. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

5.5.3. *Schmutz- und Regenwasserentsorgung*

Die Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ), Betriebsführung durch: EW Wasser GmbH.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen.

Durch den WAZ wurden die Anschluss- bzw. Übergabepunkte der neuen Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanal) an die Bestandsnetze vorgegeben und werden entsprechend bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der direkte Baustandort ist abwasserseitig derzeit nicht erschlossen, jedoch besteht in der Dorfstraße in ca. 150 m Entfernung ein Anschlusspunkt für Schmutzwasser.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Baugebiet zentral zurückzuhalten und kann anschließend über einen gedrosselten Abfluss in den westlich verlaufenden Mühlbach eingeleitet werden.

5.5.4. *Gasversorgung*

Steinbach ist erdgastechnisch durch die EW Eichsfeldgas GmbH voll erschlossen. Im Bedarfsfall kann das geplante Wohngebiet mit Erdgas versorgt werden.

5.5.5. *Elektroversorgung*

Angrenzend an das geplante Wohngebiet befinden sich in allen Straßen verschiedene Mittel- und Niederspannungsleitungen der TEN - Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

5.5.6. *Informationsleitungen, Telekommunikation*

Im unmittelbaren Anschlussbereich des Geltungsbereiches befinden sich gegenwärtig keine Informationsleitungen der Telekom. Telekommunikationskabel liegen gegenwärtig im Bereich der angrenzenden Straßen.

6. Betroffene Belange

a) Umweltbelange

Natur und Landschaft sind Umweltaspekte. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung ist im Umweltbericht dokumentiert. Dies schließt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein. Der Umweltbericht ist selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

b) Immissionsschutz

Die im Plangebiet vorherrschenden Schallimmissionen entsprechen den üblichen und damit normalen Verhältnissen in einer dörflichen Siedlung, die überwiegend durch die Funktionen Wohnen und untergeordnet auch durch handwerkliche und landwirtschaftliche Kleinbetriebe geprägt sind bzw. verursacht werden.

Zum Schutz und Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Anfallender Baulärm ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

c) Wasserschutz

Das gesamte B-Plan-Gebiet befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 83 „WSG Leine-Hahle“.

Im Wasserschutzgebiet gelten die Regelungen, die mit Beschluss des Kreistages Heiligenstadt Nr. 106-22/77 vom 15.12.1977 festgesetzt wurden.

Gemäß § 52 Abs.1 WHG, kann die untere Wasserbehörde im Einzelfall Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen.

Bei den Planungen zur Versickerung von Oberflächenwasser ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO) vom 03.04.2002 zu beachten.

d) Altlasten/Bodenschutz/Abfall

Das Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen auf.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort den zuständigen Behörden anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

e) Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

7. Inhalte des Bebauungsplanes und getroffene Festsetzungen

7.1. Allgemeine Ziele der Planungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird planungsrechtlich die Entwicklung von Wohnbauland mit seinen Neben- und Ergänzungsfunktionen sowie seine verkehrs- und medientechnischen Erschließung gesichert.

Als grundsätzliche Planungsziele werden definiert:

- planungsrechtliche Sicherung eines Wohnbaugebietes mit einer definierten Nutzung,
- optimale Auslastung der Wohnbaugrundstücke, möglichst geringe Zergliederung der Bauflächen,
- Kompensation der vorhandenen Nutzungseinschränkungen
- Anschluss an die vorhandene Verkehrserschließung und Ausbildung einer effektiven inneren Verkehrserschließung,
- Anschluss an die vorhandene technische Infrastruktur und Optimierung der inneren technischen Erschließung,
- ökologischer Ausgleich im Vorhabengebiet und mittels externer Ausgleichsmaßnahmen,
- Sicherstellung der Belange des Immissionsschutzes.

7.2. Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **10.900 m²** und ist in der Planunterlage eindeutig zeichnerisch festgesetzt, sodass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches der Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Kommune. Im hier vorliegenden Fall erfolgte die Festsetzung aufgrund des Flächenbedarfs des Planvorhabens sowie des Flächenzugriffs im Einvernehmen zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1-23 BauNVO)

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

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. **Allgemeine Wohngebiete (WA)** dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Übrigen gelten die in § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen und in § 4 Abs. 3 BauNVO - Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können entsprechend für das Gebiet.

Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Am Mühlbach“ in Steinbach
Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Allgemein zulässige Nutzungen

Im Sinne einer im Dorf erwünschten Nutzungsmischung können neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 1-3 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes muss gewahrt bleiben.

Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen aus dem Katalog des § 4 Abs. 3, Nr. 4-5 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ein Gartenbaubetrieb würde mit der üblichen Größe die Konzeption des gesamten Plangebietes stören. Im Gebiet sollen vorrangig Wohngebäude angesiedelt werden.

Tankstellen in der heute üblichen Form würden sich nicht in das geplante Umfeld einfügen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf **0,4** (§ 17 Abs. 1 Nr. 1 Bau NVO) festgesetzt. Damit können die dort zulässigen Haustypen in angemessener Größe errichtet werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

hinzugerechnet werden. Allerdings gilt gleichzeitig die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 19 BauNVO.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche beträgt im Allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an die Zahl der Vollgeschosse **0,6**.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Dies bedeutet, dass bei einer Grundstücksgröße von 800 qm eine Geschossfläche von 480 qm zulässig wäre. Da eine 2-Geschossigkeit zulässig ist, darf durchschnittlich je Geschoss eine Fläche von 240 qm beansprucht werden.

Gemäß § 20 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse nach den landesrechtlichen Vorschriften der Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Zahl der Geschosse

Es sind ein und zwei Vollgeschosse im Plangebiet zulässig. Die Definition eines Vollgeschosses leitet sich gem. § 20 Abs. 1 BauNVO aus der Thüringer Bauordnung (ThürBO) ab. Ziel ist es, im Plangebiet eine an die benachbarte angelehnte Bebauung zu erzielen.

Höhe der baulichen Anlage

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,5 m über der Bordsteinoberkante liegen.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die senkrecht zur Straße der Gebäudemitte liegt.

Trauf- und Firsthöhe

Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m und die Firsthöhe maximal 10,50 m betragen. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Als Firsthöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

7.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Baugebiet wird die Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO, § 4 Thür BO) als offene Bauweise festgesetzt. Es sind lediglich Einzelhäuser mit einer max. Länge von 20 Meter zulässig. Voraussetzung ist, dass die Gebäude nicht auf die Grenze gebaut werden.

Baugrenzen

Die Baugrenzen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1, 3 und 10 und §§ 17, 23 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die Baugrenze bis zu 1,50 m für Erker oder ähnliche Bauteile überschritten werden, wenn diese gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnete Bauwerksteile darstellen. Die Länge dieser Gebäudeteile darf nicht mehr als 30 v.H. des zugehörigen Hauptgebäudes betragen.

Dachausbildungen

Dachformen

Bei ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden sind geneigte Sattel-, Krüppelwalm-, versetzte Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Um den örtlichen Gegebenheiten gerecht zu beträgt bei Sattel-, Krüppelwalm und versetzten Pultdächern die Dachneigung zwischen 24° bis 42°.

Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Am Mühlbach“ in Steinbach
Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassade

Es sind keine reinen Blockbohlenhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 4 Thür BO) werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen können die Gebäude frei angeordnet werden.

Garagen/ Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 49 ThürBO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sein.

Ausnahme: Die Errichtung von Garagen/ Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen ist direkt an den Verkehrsflächen nicht zulässig. Ein senkrechter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von mindestens 3,00 m ist einzuhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mindestens 2:1 sein.

7.3.5 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Grünfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Möglichkeit mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm 2xv, Stammumfang 10-12 cm, Mindestqualität standortgerechter Sträucher: v. Str. 3 TR, H = 0,60 – 1,00 m) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit standortgerechten gebietsheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Pflanzliste Sträucher:

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffel. Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen giftig
Cornus mas	- Kornel-Kirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Gemeine Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus	- Hainbuche

8. 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 die aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

8.1. 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.

8.2. 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. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

8.3. 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 hervorgerufene Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss so weit wie möglich zu beseitigen.

8.4. Natur- und Artenschutz

Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brut- und Jungaufzuchtzeit von potenziellen Brutvögeln durchzuführen.

Sollten vor und während der Bauzeit artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

8.5. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 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.

8.6. Niederschlagswasser, Abwasser und Trinkwasser

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).

8.7. Versorgungsleitungen

Die Betreiber von betroffenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

9. Realisierung der Planung

Die bauliche Realisierung der geplanten Maßnahme soll umgehend erfolgen, sobald das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen wurde.

10. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Planungs- und Baukosten erfolgt durch den Abschluss eines Durchführungs- und Erschließungsvertrages gemäß § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Steinbach und dem Vorhabenträger.