Bebauungsplan Nr. 7

Wohngebiet „Aueweg“

Bodenrode-Westhausen, OT Westhausen

-Vorentwurf-

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 02/2024

Bearbeiter:
C. Vogler
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/47218
E-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Planungsträger
Gemeinde Bodenrode-Westhausen
Hauptstraße 73
37308 Bodenrode-Westhausen

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis 1

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 3

1.1. Räumlicher Geltungsbereich 3

1.2. Lage des Plangebiets 4

1.3. Eigentumsverhältnisse 5

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 6

3. Rechtliche Rahmenbedingungen 7

3.1. Gesetzliche Grundlagen 7

3.2. Regionalplanung 8

3.3. Flächennutzungsplan 10

3.4. Verhältnis zu externen und internen Planungen 11

3.5. Vorhandene Planungsgrundlagen 12

3.6. Gewässerschutz 12

3.7. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände 12

3.8. Sonstige Schutzgebiete 12

3.9. Nutzung und Infrastruktur 13

3.10. Immissionsschutz 13

3.11. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen 13

3.12. Planungen benachbarter Gemeinden 13

3.13. Sonstiges 13

4. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB 14

5. Artenschutzrechtliche Einschätzung 18

6. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen 19

6.1. Art der baulichen Nutzung 19

6.2. Maß der baulichen Nutzung 20

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 21

6.4. Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften 21

6.5. Anzahl der Wohnungen 22

6.6. Garagen, Carports und Nebenanlagen 22

6.7. Technische Infrastruktur 22

7.6.1 Wasserversorgung 24
7.6.2 Abwasserbeseitigung 24
7.6.3 Erschließung Elektrizität 25
7.6.4 Erschließung Telekommunikation 25
7.6.5 Erschließung Gas und Geothermie 26
7.6.6 Entsorgung 26
7.6.7 Photovoltaikanlagen 26

6.8. Grünordnung 26

6.9. Immissionen und Schallschutztechnische Festsetzungen 29

6.10. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB 29

6.11. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB 29

6.12. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB 29

6.13. Hinweise 29

7. Plangrundlage 32

8. Alternativen 32

9. Kosten 33

10. Umweltverträglichkeit / Umweltbericht 33

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

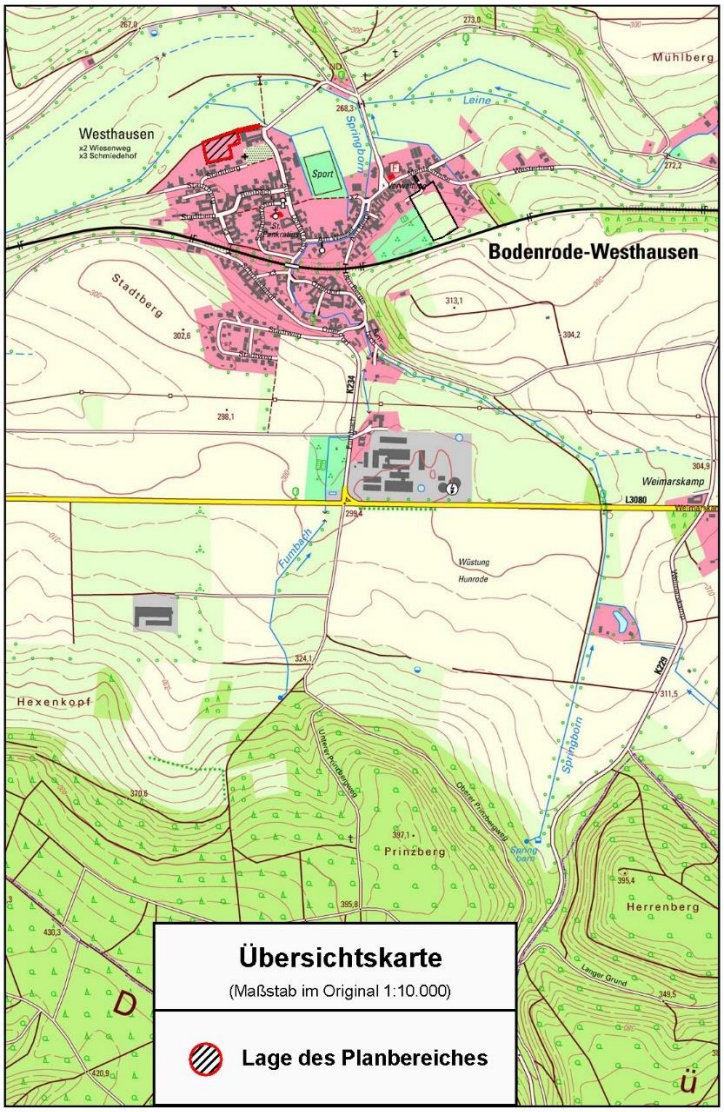
Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 7 – „Wohngebiet Auweg“, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Westhausen, Flur 3: Flurstücke 200*; 207/1; 207/7*; 212/10; 210/11*;210/13*; 212/9; 1386/213 (*anteilig betroffen)

Die Flurstücksbezeichnungen sind der Automatisierten Liegenschaftskarte Gemarkung Westhausen - Stand 02/2024 entnommen.

Er wird begrenzt:

- im Norden - Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen - Ortslage Westhausen, Kleingärten
- im Süden - Ortslage Westhausen
- im Osten - Ortslage Westhausen



1.2. Lage des Plangebiets

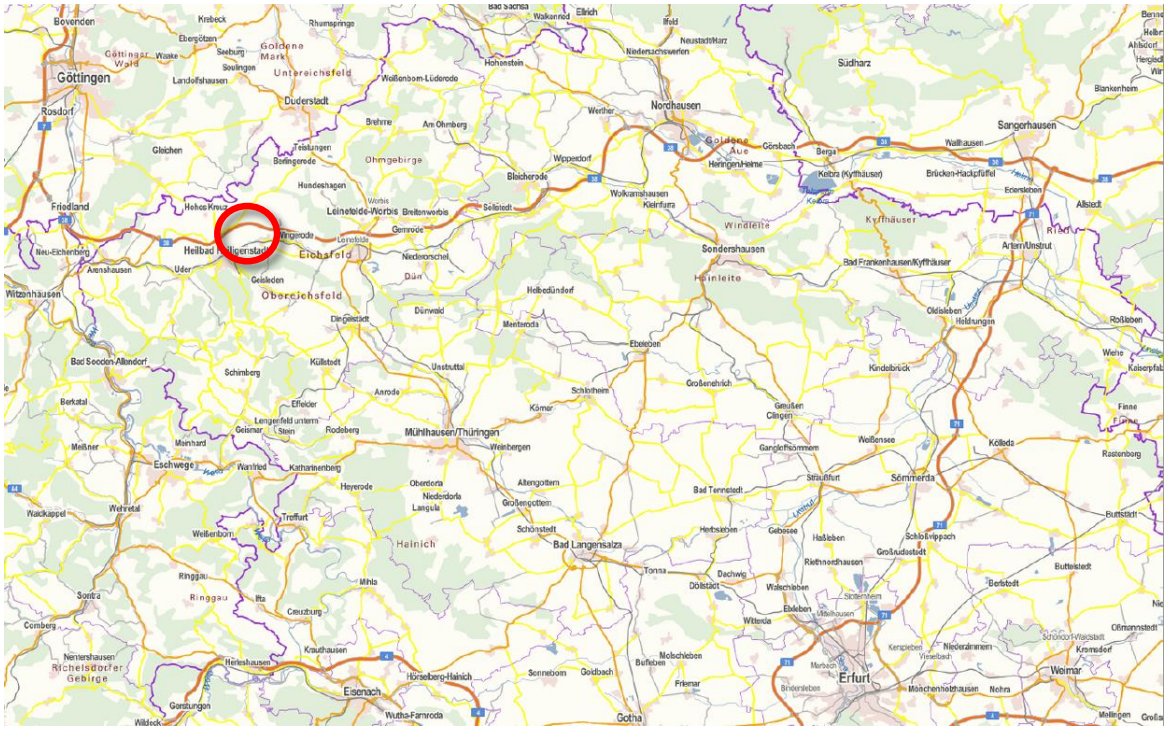
Der Standort des Bebauungsplanes liegt im Landkreis Eichsfeld, östlich von Heilbad Heiligenstadt. Die Fläche liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „2 Buntsandstein-Hügelländer“ mit der Untereinheit „2.1 Nordthüringer Buntsandsteinland“.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage Westhausen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.940 m² auf. Es liegt auf einer Höhe von ca. 267-268 m ü. DHHN2016 und steigt nach Süden leicht an.

Luftbild

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:
- Im Norden, Süden und im Osten die Gemeinden Steinbach, Wingerode und Geisleden der Verwaltungsgemeinschaft Leinetal
- Im Westen die Stadt Heilbad Heiligenstadt



Übersichtskarte

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes, befinden sich im Eigentum der Erschließungsträger bzw. steht im Realisierungsfall für das geplante Vorhaben zur Verfügung. Eine zügige Umsetzung des Gesamtvorhaben ist daher realistisch. Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

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

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für drei ortsansässige Familien (Erschließungsträger) aus der Gemeinde Bodenrode-Westhausen, OT Westhausen die Möglichkeit geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde die eigenen Flächen als Bauland bebauen zu können. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Zur vorhandenen Ortslage ist die geplante Wohnbebauung eine gelungene Ergänzung und rundet die vorhandene Wohnbaufläche in dieser Hinsicht ab. Bereits jetzt werden die Flächen kleingärtnerisch und zur Erholung genutzt. Der Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an. Die Nähe zur vorhandenen Bebauung, die eindeutigen Eigentumsverhältnisse und die einfachen Erschließungsmöglichkeiten sprechen für eine geordnete, städtebaulich gut gegliederte und bedarfsgerechte Entwicklung an diesen Standort. Wegen der geklärten Eigentumsverhältnisse ist eine kurzfristige Umsetzung des Bauvorhabens durch gesichert.

Die bestehende Erschließungsstraße „Aue“ und die davon abgehende private Verkehrsfläche sollen dabei genutzt werden. Diese Planung dient der Deckung des privaten Wohnbedarfs und ergänzt sinnvoll die vorhandenen Strukturen.

Ziel der Planung ist die maßvolle Schaffung von preiswerten Wohnungsbaugrundstücken, um der vorhandenen Nachfrage aus der Bevölkerung der Gemeinde Bodenrrode-Westhausen entgegenzukommen. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit verschiedenen Gebäude- und Freiraumtypen.

Zweck der Planung ist die Erschließung von 3 neuen Wohnbaugrundstücken, mit ortsüblichen Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.000– 1.300 m². Dazu wird die vorhandene Kleingartenfläche und die Erschließungsstraße vollständig überplant.

Der Standort für das neue Wohngebiet bietet sich an, da die vorhandene Dorfstruktur erweitert und abgerundet wird, das Areal verkehrstechnisch gut gelegen ist, die vorhandene technische Infrastruktur mitgenutzt / erweitert werden kann und die sonstigen Randbedingungen für eine Bebauung günstig sind.

Der Planbereich soll als Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen richten sich ebenfalls nach dem § 4 BauNVO und werden unverändert als Festsetzung in die Satzung übernommen.

Planungsziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser zentralen Fläche unter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Gesetzliche Grundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz **(BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz **(BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz **(WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung **(BBodSchV**) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in der Fassung vom 01.08.2023.
- Planzeichenverordnung **(PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung **(ThürBO)** vom 13.03.2014, letzte berücksichtigte Änderung: durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft **(ThürNatG)** vom 30.07.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

- Thüringer Denkmalschutzgesetz **(ThürDSchG)** vom 14.04.2004 letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz **(ThürVermGeoG)** vom 16.12.2008, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 42 des Gesetzes vom 18. 12.2018 (GVBl. S. 731, 760)
- Thüringer Wassergesetz **(ThürWG)** vom 28.05.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz **(KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz **(FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

3.2. Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren.

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten. Die Gemeinde Bodenrode-Westhausen hat keine zentralörtliche Funktion. Sie wird im Regionalplan Nordthüringen dem Grundversorgungsbereich Heilbad Heiligenstadt (Mittelzentrum) zugeordnet. Das bedeutet, dass eine Bauflächenausweisung für eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden soll, die mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht, Entwicklungen und Strukturen im Umland sowie die ökologische Belastbarkeit des Raums berücksichtigt.

Im Landesentwicklungsprogramm 2025 wird darauf hingewiesen, dass „die historisch gewachsene, für Thüringen typische kleinteilige und polyzentrische Siedlungsstruktur dazu geführt hat, dass alle Teilräume Thüringens als Wohnstandorte genutzt werden können. Unter Beachtung des gesellschaftlichen und demografischen Wandels sind für die Sicherung der Wohnfunktionen Anpassungsmaßnahmen erforderlich (LEP 2025, Begründung zu 2.5.1).

Auf eine günstige demographische Entwicklung soll durch Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen hingewirkt werden. Dazu trägt die Verbesserung der Raumausstattung im Bereich der öffentlichen Infrastruktur durch eine abgestimmte bauliche Entwicklung der Gemeinden wesentlich bei. Dabei soll eine

Stabilisierung der räumlichen Bevölkerungsverteilung, sowie die Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in allen Teilräumen und Kommunen der Planungsregion angestrebt werden.

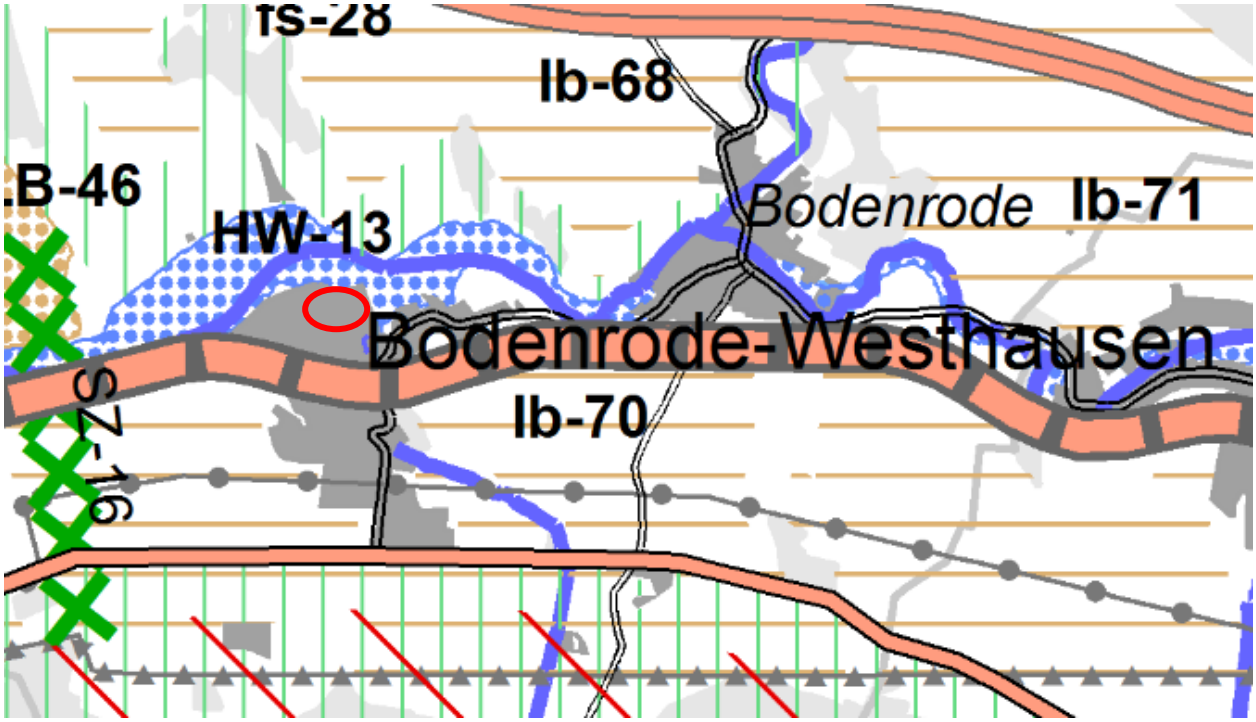
Durch die Schaffung von ausreichendem, attraktivem und auf die unterschiedlichen sozialen Erfordernisse abgestimmtem Wohnraum, sowie die umfassende Aufwertung der Lebensbedingungen hinsichtlich hochwertiger Siedlungsausstattung und intakter Umwelt soll dem Bevölkerungsrückgang auf Grund von Wanderungsverlusten und permanenten Geburtendefiziten entgegengewirkt werden. Die Verbesserung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen soll zum Verbleiben besonders der jungen erwerbs- und reproduktionsfähigen Bevölkerungsgruppen sowie zu möglichen Rück- und Zuwanderungen beitragen.

Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde. Sie resultiert im Wohnsiedlungsbereich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, verändertem Wohnverhalten und steigenden Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse der ortsansässigen Bevölkerung oder auch aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen (trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung) und neuen Arbeitsplätzen.

Die zukünftige Baufläche im Plangebiet wird durch die Erschließungsträger zum Teil bereits selbst genutzt und dient der Deckung des Eigenbedarfs.

Durch die Schaffung von ausreichendem, attraktivem und auf die unterschiedlichen sozialen Erfordernisse abgestimmtem Wohnraum sowie die umfassende Aufwertung der Lebensbedingungen hinsichtlich hochwertiger Siedlungsausstattung und intakter Umwelt soll dem Bevölkerungsrückgang auf Grund von Wanderungsverlusten und permanenten Geburtendefiziten entgegengewirkt werden. Die Verbesserung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen soll zum Verbleiben besonders der jungen erwerbs- und reproduktionsfähigen Bevölkerungsgruppen sowie zu möglichen Rückwanderungen beitragen.

Vor dem Hintergrund, dass der Gemeinde Anfragen für Grundstückseigentümer vorliegen, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass mit der vorliegenden Planung dem raumordnerischen Ziel gefolgt wird. Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht direkt ersichtlich. Die vorliegende Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.



Auszug aus Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012)

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Siedlungsfläche dargestellt. Somit stellt die Ausweisung als Wohnbaufläche keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar.

3.3. Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für die Gemeinde Bodenrode-Westhausen liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor und es wird durch die Gemeinde aktuell auch nicht beabsichtigt einen solchen aufzustellen. Die Erforderlichkeit, einen Flächennutzungsplan aufzustellen ist wegen der Größe und Struktur der Gemeinde, wegen den raumordnerischen und nachbargemeindlichen Abstimmungserfordernissen mit den Gemeinden der VG Leinetal einerseits und mit den Städten Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis anderseits, sowie wegen den zahlreichen bestehenden und noch zukünftig beabsichtigten Bauleit- und Fachplanungen unstrittig. Inwiefern in absehbarer Zeit ein F-Plan mit den Nachbargemeinden aufgestellt werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen nicht absehbar.

Der Gesetzgeber räumt die Möglichkeit ein, den B-Plan vorzeitig in Kraft treten zu lassen, um Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde nur aufgrund des Wartens auf das Wirksamwerden des F-Plans zu verhindern. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung somit um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Dringende Gründe:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist für die Gemeinde Bodenrode-Westhausen dringend erforderlich. Seit den letzten fünf Jahren ist in der Gemeinde Bodenrode-Westhausen, entgegen dem allgemeinen Trend in Thüringen, eine leichte Zunahme der Einwohnerzahlen und damit eine positive Bevölkerungsentwicklung nachweisbar Dieses ist eindeutig der gleichmäßigen bedarfsgerechten Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbauland (wie z.B. das Wohngebiet „Mehlse“) geschuldet. Nur bei genügend bedarfsgerechtem Wohnraum bleiben die Menschen in ihrer Heimat, auch wenn sie vielleicht lange Wege zur Arbeit in Kauf nehmen müssen.

Die Gemeinde Bodenrode-Westhausen steht dabei auch in Konkurrenz zu den Dörfern im Grenzbereich von Niedersachsen und Hessen. Hier wurden in den letzten Jahren verstärkt Wohnbaugebiete ausgewiesen.
Da viele Eichsfelder in den grenznahen Orten wie Göttingen, Kassel oder Eschwege arbeiten, sind Bauplätze in der Nähe des Arbeitsplatzes natürlich immer attraktiv. Wenn (zu Hause) in Bodenrode-Westhausen keine Bauplätze zur Verfügung stehen, werden Bauinteressenten nicht warten, sondern bevorzugt über die Landesgrenzen ausweichen. Diese Menschen sind dann für Bodenrode-Westhausen und damit auch für Thüringen dauerhaft verloren.

Im Interesse einer weiteren positiven Entwicklung der Gemeinde Bodenrode-Westhausen ist die Umsetzung dieses Bebauungsplanes daher dringend erforderlich. Längere Wartezeiten bis zur Genehmigung eines FNP würden erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde bringen. Da innerorts alle Möglichkeiten zur Schaffung von Mietwohnraum ausgeschöpft sind und freie Mietwohnungen immer sehr schnell wieder belegt sind, würde dieses auch zur Wohnraumverknappung und damit zur Erhöhung der Mietpreise führen. Dies endet wie beschrieben letztlich im Wegzug des mobilen (jüngeren) Bevölkerungsteiles.

Der Gemeinde liegen Anfragen der jeweiligen Grundstückseigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich vor, die ihr eigenes Grundstück bebauen möchte. Zudem bietet sich der Bereich als Erweiterung der bestehenden Ortslage an und rundet die Ortsgrenze entsprechend ab.

3.4. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 – „Wohngebiet Aueweg“ sind nicht bekannt.

3.5. Vorhandene Planungsgrundlagen

Die Flächen des Plangebietes befinden sich planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes beurteilen sich alle baulichen Vorhaben im Plangebiet nach § 30BauGB.

3.6. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III für mehrere Wassergewinnungsanlagen (WGA), insbesondere WGA Nr. 2 HY Leinefelde 18/1969, die mit Beschluss des Kreistages Heiligenstadt Nr. 72-13/81 vom 16.07.1981 festgesetzt wurde, sowie deren Ersatzbohrung WGA Nr. 3 Hy Leinefelde 18a/1994.

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in dem Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung -ThürVAwS-).

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen sind die Forderungen des Arbeitsblattes A 142 und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 zu beachten.

Für im Wasserschutzgebiet vorgesehene Straßenbauten sind die Richtlinien für Baumaßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Gewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

3.7. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG bzw. §§ 12 ff. ThürNatG.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Schützenswerte visuell prägende Gehölzstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

3.8. Sonstige Schutzgebiete

Der Planbereich betrifft keine Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete, so dass eine Betroffenheit ebenfalls ausgeschlossen wird.

3.9. Nutzung und Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs sind als Grünland und kleingärtnerisch genutzte Nutzflächen vorhanden. Kleinere Bebauungen sind vorhanden.

3.10. Immissionsschutz

Immissionsrechtliche Belange, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, werden unter Punkt 6.9 gesondert behandelt.

3.11. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

3.12. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Gemeinde Bodentode-Westhausen werden durch die Größe, die konkrete städtebauliche Zielausrichtung und den Inhalt des B-Planes die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

3.13. Sonstiges

Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind ebenso nicht vom Vorhaben betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

4. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind alle nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach aktuellem Kenntnisstand, keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht erfasst.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Rechts-grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	**positiv**	**neutral**	**negativ**	**Bemerkung**
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		Abdeckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Gemeinde Bodenrode-Westhausen - Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen des B-Planes
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	X			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland zur Deckung des Bedarfes, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung leicht erschließbarer Flächen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				nicht betroffen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		X		Erweiterung der Ortslage unter Einhaltung der durch vorhandene Infrastruktur vorgegebenen Ortsgrenze
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		Erweiterung der Ortslage unter Einhaltung der durch vorhandene Infrastruktur vorgegebenen Ortsgrenze
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		Planung dient der Erweiterung der angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortslage zu Wohnzwecken Keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere,		X		

	Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG erkennbar.
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				Schutzgebiete nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				nicht betroffen
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				nicht betroffen
Nr. 7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		Entsorgung der Abwässer durch Anschluss an den zentralen Abwasserkanal bzw. Einsatz vollbiologischer Kleinkläranlagen. Regenrückhaltung durch Drosseleinrichtungen.
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	X			die Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zu beachten. Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich Nutzung von solarer Wärmeenergie.
Nr. 7g	die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),				nicht primär betroffen. Dass Plangebiet wird in keinem der angesprochenen Plänen erwähnt.
Nr. 7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen
Nr. 7i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X		

Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i				nicht betroffen
Nr. 8a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				nicht betroffen
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft,				nicht betroffen
Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				nicht betroffen
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht betroffen
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				nicht betroffen
Nr. 8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		Ein Flächennutzungsplan ist in der Gemeinde Bodenrode-Westhause nicht vorhanden.
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.		X		Entzug von ca. 0,49 ha kleingärtnerische genutzter Fläche, die überbaut werden darf (Wohnbebauung). Teilweise ist jetzt schon eine Bebauung vorhanden.

5. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Es werden ausschließlich kleingärtnerisch bewirtschaftete Grünlandflächen mit geringer Biotopfunktion überbaut. Durch die in der Vergangenheit intensive Nutzung der Geltungsbereichsflächen besitzt die Flora keine ausdauernde Vegetation aufgrund wechselnder Kulturpflanzen. Die Fauna stellt sich aufgrund der intensiven Nutzung als artenarm dar. Es besteht ein potenzielles Vorkommen von Kleinsäugern (Mäuse). Beeinträchtigungen und Störungen durch regelmäßige Bewirtschaftung (Bearbeitung, Dünger, Pflanzenschutzmittel) sowie die Nähe zu Bebauung sind zu erwarten.

Die Habitatausstattung im Gebiet lässt somit keine Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten erwarten, die besonders selten sind oder spezielle Lebensraumansprüche aufweisen.

Im Falle eines Vorkommens von streng geschützten Arten sind dann weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen durch einen Fachplaner festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Generell gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

6. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll am Standort der Charakter einer Wohnsiedlung städtebaulich erreicht werden, ohne jedoch zusätzliche gewerbliche Nutzungen von vornherein auszuschließen.

Eindeutig gewollt sind vorrangig Wohnhäuser, die eine nicht störende gewerbliche Nutzung im geringen Umfang integrieren können.

Das Plangebiet wird entsprechend der Eigenart der Umgebung und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Hieraus resultieren die nachfolgend festgelegten zulässigen Nutzungen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Festsetzungen der nicht zulässigen Nutzungen erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielstellung der Schaffung eines, für die Bevölkerung attraktiven und mit möglichst wenigen Immissionsquellen belasteten Wohngebietes, mit dem

Ziel einer möglichst intensiven baulichen Nutzung der Plangebietsflächen für den Wohnungsbau sowie aufgrund der Sensibilität der angestrebten Wohnnutzung (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsströmen, Nachbarschaft, Immissionen).

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie durch eine maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den vorgegebenen Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet und wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte zulässige GRZ als Gesamtgrundfläche aller baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Durch diesen Grad der Versiegelung ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet. Eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird so ermöglicht.

Die Festsetzung der maximalen Höhen erfolgt gem. §18 BauNVO. Durch die gewählten Festsetzungen soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an die in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert. Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie (Oberkante First) bezogen auf die Bezugsebene. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Traufhöhe bei geneigten Dächern darf max. 6,00 m betragen. Für ein Einzelhaus im „Stadtvillenstil“ darf die Traufhöhe max. 7,0 m betragen. Der Traufpunkt wird gebildet durch den Schnittpunkt Außenfläche Wand mit Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe bei geneigten Dächern darf max. 10,50 m betragen.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Grundsätzlich orientiert sich die Erschließungsstraße an dem vorhandenen Geländeniveau ohne größere Einschnitte oder Auffüllungen. In der Planzeichnung werden diesbezüglich Festsetzungen der Höhenlage der Planstraße gem. § 9 Abs. 3 BauGB aufgeführt.

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

In Einpassung in die umgebende Bebauung wird die offene Bebauung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m, § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach müssen in der Regel die Gebäude mit dem erforderlichen Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden. Damit wird u. a. auch eine gewisse physische Unabhängigkeit und eine aufgelockerte bauliche Struktur und somit ein optimales Wohnverhalten des jeweiligen Bauherrn zur Nachbarschaft garantiert. Daher sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Durch die Festlegung von Baugrenzen (Baufenster) werden in den Randbereichen insbesondere am Übergang zu Grün- und Freiflächen Bereiche von einer Bebauung ausgeschlossen. Sie dienen der Neubildung und dem Erhalt zusammenhängender Grünstrukturen und der landschaftlichen Einbindung.

6.4. Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es üblicherweise, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Dieses soll aber nicht eine Einheitsarchitektur erzwingen. Die dörfliche Vielfalt soll auch im Neubaugebiet gewahrt bleiben. In einem vorgegebenen Rahmen sollen individuelle Lösungen in der Gestaltung der Gebäudekubatur ermöglicht werden.

Entsprechend dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Einzelhäuser und auch Doppelhäuser zugelassen.

Durch die Anordnung der Baufenster bildet, in Verbindung mit der Führung der Erschließungsstraße, die Bebauung den Abschluss zwischen Landschaft und Bestandsbebauung.

Als Dachform werden daher für alle Grundstücke die in der Umgebung vorhandenen charakteristischen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Die Dachneigung wird hier auf den Bereich von 30° – 48° festgesetzt. Zusätzlich sind flach geneigte Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung 15° – 25° („Stadtvillenstil“) zulässig.

Die Festsetzung der Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Dachgauben sowie für „untergeordnete Bauteile“, wie z.B. Eingangs-, Erker und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.

Dachbegrünungen, Solarkollektoren und Absorber auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und auch um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erreichen, wurde die Firstrichtung sowohl parallel als auch senkrecht auf die vor dem Baufeld befindliche Straßenbegrenzungslinie ausgerichtet und verbindlich festgeschrieben. Dadurch soll auch der Einsatz von Solartechnik ermöglicht und gefördert werden.

6.5. Anzahl der Wohnungen

Es erfolgt keine Festsetzung hinsichtlich der Anzahl von Wohneinheiten, um eine maximale Flexibilität für die Bauherren zu ermöglichen.

6.6. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Es wird bewusst nicht die Lage auf dem Grundstück festgeschrieben, um die individuelle Gestaltung des Grundstückes als dörfliche Eigenheit zu fördern.

Da das Parken auf der Planstraße aufgrund deren Dimensionierung nicht möglich ist, sind im Bauantrag/Bauanzeige mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich hierbei um eine befestigte Stellfläche, ein Carport oder Garage handelt. Der Nachweis der Parkplätze muss hierbei nicht zwingend auf dem Grundstück der Wohnbebauung erbracht werden.

6.7. Technische Infrastruktur

Die Anbindung an das örtliche sowie das überörtliche Straßennetz erfolgt durch direkten Anschluss an die vorhandene Ortsstraße „Aue“. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes sichergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche übermäßig durch Verkehr zu beeinträchtigen.

Zur Neuerschließung kann, an die in der Nähe des Plangebietes heran reichenden Ver- und Entsorgungsleitungen über Netzerweiterungen angebunden werden. Neue Leitungen sollen im Zuge der Baugebietsrealisierung entsprechend der üblichen Praxis innerhalb öffentlicher Flächen koordiniert zwischen allen Leitungsträgern verlegt werden.

Grundsätzlich sollte jedoch vor der Bauantragstellung von dem jeweiligen Bauwerber Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange im Vorfeld der Grundstücksnutzung klären zu können.

Den Anschluss der vorgesehenen Bebauung an die Versorgungsanlagen erfolgt erst auf Antrag der Bauherren und Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen.

Der Anschluss an die Versorgungsanlagen ist in der Regel kosten- bzw. gebührenpflichtig.

7.6.1 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist die Erweiterung des bestehenden Netzes aus der Ortslage erforderlich.

Versorger ist der Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“. Die konkreten Detailplanungen zur Erweiterung werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet. Grundsätzlich bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert. Es steht Löschwasser über vorhandene Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes zur Verfügung. Der Grundschutz des Wohngebietes von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird damit gewährleistet.

7.6.2 Abwasserbeseitigung

Entsorger ist der Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“. Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der wasser- und abwassertechnischen Anlagen im beplanten Gebiet erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Zu diesem Zweck ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband erforderlich. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit den Wirtschaftsbetrieben. Die von dem Erschließungsträger herzustellenden Ausführungspläne (Erschließungsplan mit Abgrenzung B-Plan-Gebiet und Liegenschaften, Dimensionen, Gefälle, Höhen, Hausanschlussleitungen, Schmutz- und Regenwasserkanäle) bedürfen der Zustimmung. Nach Abschluss der Arbeiten sind Regelungen zur Nutzung und Eigentumsumlage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt bei dem Zweckverband. Durch den geplanten Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage wird eine Beitragspflicht gemäß Beitrags- und Gebührensatzung entstehen.

Die Gemeinde ist an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage „Leinetal“ angebunden. Die Entwässerung des B-Plangebietes erfolgt im Trennsystem durch Erweiterung und Ausbau der vorhandenen Entwässerungskanäle. Der Anschlusspunkt befindet sich direkt am Beginn der Zufahrt zum Wohngebiet. Eine Erweiterung ist hier möglich. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte für Schmutz- und Regenwasser zu errichten.

Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in

Thüringen“ (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena) bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über eine private Oberflächenwasserrückhaltung der Kanalisation des Zweckverbandes zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s*ha in die Kanalisation nicht übersteigen.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt über das zentrale Netz des Zweckverbandes direkt in den Vorfluter.

Eine Grauwassernutzung ist dem Zweckverband anzuzeigen. Es ist eine Zähleinrichtung zur Ermittlung der eingeleiteten Abwassermenge zu installieren. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" vom 20. Juni 1980, (BGBl. I S. 750, 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die Anlage ist nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümerwirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern. Die Grundstücksentwässerungsplanungen sind dem Zweckverband zur Zustimmung vorzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

Mit einem Anfall von Außengebietswasser innerhalb des Wohngebietes ist aufgrund der topografischen Randbedingungen nicht zu rechnen und somit sind keine weiteren Rückhaltevorkehrungen vorzusehen.

7.6.3 Erschließung Elektrizität

Die elektrische Erschließung des Bebauungsgebietes kann durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen erfolgen. Die Trassenführung und eventuell notwendige Standorte der Kabelverteiler sind mit der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG abzustimmen.

7.6.4 Erschließung Telekommunikation

Die Erschließung des Wohngebietes mit Telekommunikationsleitungen ist durch den Erschließungsträger im Rahmen der Ausführungsplanung zu koordinieren. Leitungen für die Telekommunikation können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Verkehrsflächen verlegt werden.

7.6.5 Erschließung Gas und Geothermie

Die Ortslage Westhausen ist an die Gasversorgung oder Fernwärmeversorgung angeschlossen. Ein Anschluss ist prinzipiell möglich.

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärme-pumpenanlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die Untere Wasserbehörde.

7.6.6 Entsorgung

Die Entsorgung des Hausmülls wird über die EW-Entsorgung im Auftrag des Landkreises durchgeführt werden.

Die Entsorgung von Hausmüll, DSD- Material, Papier und Sperrmüll kann mit den üblichen 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen nach der DGUV- Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" ohne Rückwärtsfahren erfolgen.

7.6.7 Photovoltaikanlagen

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten 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 kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30) bzw. eingeputzt 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 bei einem eventuell erforderlichen Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Januar 2007).

6.8. Grünordnung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz).

Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, soweit wie möglich, im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen sind Eingriffe i.S. des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, d.h. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind, unter Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bilanzierung wird sich auf den aktuellen Zustand der Flächen bezogen. Die Bewertung erfolgte nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005), Zu- und Abschläge in Anlehnung an die Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999).

Bestand					**Planung**					**Bilanz**
Biotoptyp	**Code**	**Wert**	**Fläche***	**Wertpunkte**	**Biotoptyp**	**Code**	**Wert**	**Fläche***	**Wertpunkte**	**Wertpunkte**
gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
sonstige Straße (Schotterzufahrt, versiegelt)	9213	10	725 m²	7.250 WP	**sonstige Straße** (öffentl. Anliegerstraße, versiegelt)	9213	0	725 m²	0 WP	
Kleingartenfläche	9351	20	4.215 m²	84.300 WP	**nicht bebaubare Grundstücksfläche** (GRZ 0,4; ergibt 0,4 x Fläche Baugrundstücke, abzgl Pflanzflächen)	9110	20	1.686 m²	33.720 WP	
					bebaubare Wohngrundstücksfläche (GRZ 0,4) ergibt 0,6 x Fläche Baugrundstücke, abzgl Pflanzflächen))	9110	0	2.529 m²	0 WP	
Summe			**4.940 m²**	**91.550 WP**				**4.940 m²**	**33.720 WP**	**-57.830 WP**
Sonstiges										
					Aufwertung durch Anpflanzung Laub- bzw. Obstbäume (2 Stück je Baugrundstück, 3 Bauplätze = 6 Stück, Flächenansatz pro Baum = 30 m²)		15	180 m²	2.700 WP	
Summe				**0 WP**	**Summe**				**2.700 WP**	**2.700 WP**
Gesammtsumme				**91.550 WP**					**36.420 WP**	**55.130 WP**

Aufgrund der Lage der Grundstücke zur Ortslage und der bisherigen Nutzung der Flächen als Kleingarten, erscheint es als unangebracht eine zusätzliche Randeingrünung vorzunehmen. Der Geltungsbereich wird durch die Erschließungsstraße begrenzt und auf den Grundstücken soll das vorhandene Grün soweit wie möglich erhalten werden.

Die Wohnbereiche sollen eine Mindesteingrünung durch Baumpflanzungen erhalten. Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung werden daher in der Satzung grünordnerische Festsetzungen übernommen, die Regelungen zu Pflanzgeboten treffen.

Innerhalb der Baugrundstücke sind nach Abschluss der Bauarbeiten in der Pflanzperiode jeweils pro Grundstück 2 Stück Obstbäume gemäß Pflanzliste 1, anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei den Neuanpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Bäume B. 2 x v. o.B. 10 – 12 (6 Stck.)

Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Durchführung und Unterhaltung der Pflanzmaßnahmen werden jeweils dem Grundstückseigentümer zugeordnet und liegen in dessen Verantwortung. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode abzuschließen.

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

- Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten (es gelten DIN 18916 und DIN 18919).
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Die Pflanzungen und Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30.Oktober und vor dem 1.März an frostfreien Tagen durchzuführen.
- Ab dem 01. März 2020 ist gemäß § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete nicht mehr gestattet. Es ist ausschließlich die Verwendung von zertifiziertem Saatgut und zertifizierten Gehölzen aus den zutreffenden Vorkommensgebieten zulässig.

Der Kompensationsbedarf kann nicht vollständig innerhalb des Plangebiets, also am Ort des Eingriffs, erbracht werden. Gemäß § 200a Satz 2 BauGB müssen Eingriff und Ausgleich in keinem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen. Voraussetzung für den Ausgleich an anderer Stelle ist, dass der Ausgleich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Der errechnete Wertverlust von 55.130 Wertpunkten wird auf einer externen Fläche des Erschließungsträgers ausgeglichen. Die Maßnahmen werden rechtsverbindlich über einen Vertrag zwischen Gemeinde/Erschließungsträger und der Unteren Naturschutzbehörde nach §11 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

6.9. Immissionen und Schallschutztechnische Festsetzungen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Die endgültige Bearbeitung der Thematik des Immissionsschutzes wird im weiteren Verfahren resultierend aus den eingegangenen Stellungnahmen des Scoping und deren wesentlichen Zielaussagen erstellt.

6.10. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht getroffen.

6.11. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach derzeitiger Kenntnis keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB ausgelöst.

6.12. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III für mehrere Wassergewinnungsanlagen (WGA), insbesondere WGA Nr. 2 HY Leinefelde 18/1969, die mit Beschluss des Kreistages Heiligenstadt Nr. 72-13/81 vom 16.07.1981 festgesetzt wurde, sowie deren Ersatzbohrung WGA Nr. 3 Hy Leinefelde 18a/1994.

Weitere Vorschriften, welche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, werden nicht berührt.

6.13. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG 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.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt, E-Mail: afıs@tlbg.thueringen.de ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder 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. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- 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 der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.
- Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft" und Verbraucherschutz "Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende" ist im Rahmen der Ausführungsplanung und anschließenden Durchführung zu berücksichtigen. (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in

Thüringen“ (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena) bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über die Kanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen. Sollten Stauraumeinrichtungen im öffentlichen Verkehrsbereich vorgesehen werden, können diese mit bei der Bestimmung der Drosselabgabe berücksichtigt werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

7. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten digitale Katasterkarten.

Die Gebäudebestände wurden im Wesentlichen überprüft, entsprechend den Gegebenheiten geändert oder ergänzt.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich des Maßstabs, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

8. Alternativen

Mit dem Baugebiet wird für die derzeitigen Grundstückseigentümer aus der Gemeinde Bodenrode-Westhausen im OT Westhausen die Möglichkeit eröffnet, den Bau eines Eigenheimes auf ihren eigenen Flächen zu realisieren.

Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zu dem vorliegenden Plan ist derzeit in der Ortslage von Westhausen nicht gegeben, da den Erschließungsträgern keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen. Das dargestellte Plangebiet stellt eine schlüssige Erweiterung der Ortslage dar.

Der Verzicht auf die Planaufstellung („Null Variante“) hätte zur Folge, dass die derzeitige Situation mit in Nutzung befindlichen Außenbereichsgrundstücken/ als Kleingarten genutzte Flächen, weiter bestehen bleibt. Die Entwicklung der Ortslage wird dagegen auf eine reine Bestandssicherung beschränkt. Dies liegt nicht im

Interesse der Gemeinde Bodenrode-Westhausen, die eine dauerhafte Regelung für den Geltungsbereich schaffen möchte.

9. Kosten

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 7 – Wohngebiet „Aueweg“ entstehen folgende Kosten:

- Kosten für Planung
- Kosten für Erschließungsmaßnahmen
- Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (Anschluss der Grundstücke an vorhandene Systeme im öffentlichen Bereich)
- Kosten für Vermessung
- Kosten für Kompensationsmaßnahmen

Die Gemeinde Bodenrode-Westhausen beabsichtigt, die Umsetzung über einen privaten Erschließungsträger abzuwickeln. Diesbezüglich wird mit dem Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme sämtlicher Kosten für Durchführung der Planung, Erschließung und Realisierung der Maßnahme abgeschlossen.

10. Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens anhand der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der zuständigen Behörden erstellt.

aufgestellt: Uder 02/2024

C. Vogler
AI GmbH KVU

Anlage A – Maßnahmeblatt

Maßnahmenbezeichnung **Anlage Private Anpflanzungen auf den Grundstücken**				**Privatgrundstücke**	
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
☒ Boden	☒ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild
Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
☒ Boden	☒ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild

Zielsetzung:

Ziel ist mit der Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen auf den Privatgrundstücken im Plangebiet einen vorhabenbezogenen Teilausgleich für beeinträchtigte Funktionen des Bodenhaushaltes und der Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotope zu erbringen.

Beschreibung der Maßnahmen:

- Pflanzung von Hochstämmen, 2xv, 10/12, (2 Stck. je Baugrundstück), Sortenauswahl: siehe nachfolgende Pflanzliste 2.
- Pflanzabstand 7-8 m
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916
- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916. Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr.
- Unterhaltungspflege: Fachgerechter Baumschnitt alle 5 Jahre.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

Spätestens ein halbes Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):	Privatgrundstücke	
Flächengröße:		
Vorgesehene Regelung		
☐ Flächen der öffentlichen Hand ☒ Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	privat
☐ Grunderwerb erforderlich ☒ Nutzungsänderung/-beschränkung	Künftige Unterhaltung	privat

Pflanzliste 2

Obstbäume (Hochstamm)
(2 x v. o.B. 10 – 12)

Apfel (Malus domestica):
- Albrechtapfel
- Bohnapfel
- Boskoop
- Dülmener Rosenapfel (Thüringen)
- Geheimrat Oldenburg
- Gravensteiner
- James Grieve
- Landsberger Renette
- Nordhausen
- Klarapfel
- Roter Kantapfel
- Wilhelmsapfel
- Roter Sternrenette

Sauerkirsche (Prunus cerasus):
- Morellenfeuer
- Schattenmorelle

Süßkirsche (Prunus avium):
- Große Schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Teichners Schwarze Herzkirsche

Pflaume (Prunus domestica):
- Anna Späth
- Hauszwetsche
- Lützelsachser
- Ontariopflaume
- Wangenheim

Birne (Pyrus communis):
- Alexander Lucas
- Bosc' Flaschenbirne
- Clapps Liebling
- Gellert's Butterbirne
- Gute Luise
- Konferenzbirne