

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 8**  
**„Ländliches Nahversorgungszentrum Riethchausee“**  
**(mit städtebaulichem Vertrag)**  
**Gemeinde Wingerode**  
**Landkreis Eichsfeld**

---

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



*Auftraggeber:*

**Gemeindeverwaltung Wingerode**  
Hauptstraße 28  
37327 Wingerode

*Bearbeitung:*

**Rother & Partner Ingenieurgesellschaft mbH**  
Papiermühlenweg 8  
99974 Mühlhausen

## **Impressum**

**Auftraggeber:** Gemeindeverwaltung Wingerode  
Hauptstraße 28  
37327 Wingerode

**Bearbeitung:** Rother & Partner Ingenieurgesellschaft mbH  
Papiermühlenweg 8  
99974 Mühlhausen

**Stand:** 19.08.2025  
ENTWURF

## Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes und Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Verfahrenswahl und Planungsziele .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Zweck der Planung, Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren, Verfahrenstand.....</b>	<b>9</b>
3.1.	Aufstellungsbeschluss .....	9
3.2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	9
3.3.	Frühzeitige Behördenbeteiligung .....	10
3.4.	Offenlegung/Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung .....	10
3.5.	Förmliche Behördenbeteiligung .....	10
3.6.	Abwägung .....	10
3.7.	Beschlussfassung.....	10
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Ziele und Planungen .....</b>	<b>11</b>
4.1.	Landesentwicklungsplan (LEP 2025).....	11
4.2.	Raumplanung: Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012).....	11
4.3.	Bauleitplanung der Gemeinde Wingerode .....	12
4.3.1.	<i>Flächennutzungsplan</i> .....	12
4.3.2.	<i>Landschaftsplan</i> .....	13
4.3.3.	<i>Planungen benachbarter Gemeinden</i> .....	13
4.3.4.	<i>Bebauungspläne</i> .....	13
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>14</b>
5.1.	Raumstruktur .....	14
5.2.	Ortsbild und Siedlungsentwicklung .....	14
5.3.	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	14
5.3.1.	<i>Vorhandene Nutzung der Fläche und der angrenzenden Bereiche</i> .....	14
5.3.2.	<i>Nutzungskonzept</i> .....	15
5.4.	Erschließung.....	15
5.4.1.	<i>Verkehr</i> .....	15
5.4.2.	<i>Öffentlicher Personennahverkehr</i> .....	16
5.5.	Ver- und Entsorgung .....	16
5.5.1.	<i>Trinkwasserversorgung</i> .....	16
5.5.2.	<i>Löschwasserversorgung</i> .....	16

5.5.3. <i>Schmutz- und Regenwasserentsorgung</i> .....	17
5.5.4. <i>Gasversorgung</i> .....	17
5.5.5. <i>Elektroversorgung</i> .....	17
5.5.6. <i>Informationsleitungen, Telekommunikation</i> .....	17
<b>6. Betroffene Belange</b> .....	<b>18</b>
<b>7. Inhalte und Begründung der getroffenen Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
7.1. Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 BauGB.....	19
7.2. Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB).....	19
Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1-23 BauNVO) .....	20
7.2.1. <i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i> .....	20
7.2.2. <i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i> .....	20
7.2.3. <i>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i> .....	21
<b>8. Hinweise zum Planvollzug</b> .....	<b>23</b>
<b>9. Realisierung der Planung</b> .....	<b>25</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>25</b>

## **0. Aufstellung des Bebauungsplanes und Geltungsbereich**

In der Gemeinde Wingerode sollen in südöstlicher Randlage unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes Ländliche Nahversorgung geschaffen werden. Hierdurch möchte die Gemeinde Wingerode die altersbedingte Schließung der letzten Lebensmittelverkaufsstelle im Ort kompensieren und für die aktuell 1.172 Einwohner – und hier insbesondere für die ältere Bevölkerung - wieder eine örtliche Einkaufsmöglichkeit für die Waren des täglichen Bedarfs schaffen.

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 105/2, 105/1 (teilweise) und 160 (teilweise) der Flur 8 in der Gemarkung Wingerode mit einer Gesamtgröße von ca. 8.300 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Gemeindestraße Riethchaussee

Im Westen: durch die Kreisstraße K 233 (auch Riethchaussee)

Im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Einleitung des Planverfahrens erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss am 25.08.2022.

## **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 planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen. Mit vorliegender Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 8 – Ländliches Nahversorgungszentrum Riethchaussee in Wingerode kommt die Gemeinde diesem Ansinnen nach.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 8 – Ländliches Nahversorgungszentrum Riethchausee in Wingerode**  
**Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BAUGB**

---

**Planungsziele sind:**

- ▶ In dem Bebauungsplanverfahren möchte die Gemeinde ein Gebiet für Nahversorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarf (insbesondere Lebensmitteln) durch die Ausweisung eines Sondergebietes Ländliche Nahversorgung (SO<sub>LNV</sub>) zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit Non-Food-Anteilen schaffen
- ▶ ein zugeordnetes Stellplatzangebot wird entsprechend der Größe der geplanten Verkaufseinrichtungen vorgesehen
- ▶ 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 Wingerode befindet im Landkreis Eichsfeld im Freistaat Thüringen. Wingerode ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Leinetal mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Bodenrode/Westhausen, Geisleden, Glasehausen, Heuthen, Hohes Kreuz, Reinholterode und Steinbach

Durch die altersbedingte Schließung des letzten Lebensmittelgeschäftes in Wingerode im Jahr 2020 existiert für die aktuell 1.172 Einwohner und insbesondere für die ältere und mobilitätseingeschränkte Bevölkerung im Ort keine Möglichkeit der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs mehr.

Darüber hinaus fungierte Wingerode traditionell auch als die entfernungsmäßig am nächsten gelegene Einkaufsmöglichkeit für die unmittelbar angrenzenden Orte im Leinetal Bodenrode-Westhausen (1.072 Einwohner, Entfernung ca. 2,5 km), Steinbach (574 Einwohner, Entfernung ca. 6 km) und Reinholterode (818 Einwohner, Entfernung ca. 6 km).

Wingerode befindet sich entfernungsmäßig etwa in der Mitte zwischen den Mittelzentren Heilbad Heiligenstadt (ca. 10 km) und Leinefelde (ca. 8 km) und den dort vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten. Für die Orte (Bodenrode-Westhausen, Steinbach, Reinholterode) vergrößert sich die Entfernung zu den beiden Mittelzentren entsprechend den vorgenannten Angaben.

Umso wichtiger wird die Schaffung eines Ländlichen Nahversorgungszentrums in Wingerode, da hier neben zeitlichen und kostenmäßigen Aspekten ganz besonders auch die entstehenden Umweltbelastungen durch den individuellen Fahrzeugverkehr für die sonst notwendigen Fahrten zum Einkaufen in die Mittelzentren eingespart oder zumindest deutlich reduziert werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Wingerode das bestehende, vorgenannte Defizit zu beseitigen und damit dem dringenden öffentlichen Interesse nach einer örtlich verfügbaren Nahversorgungseinrichtung Rechnung zu tragen.

Die gewählte Lage für das geplante Sondergebiet Ländliche Nahversorgung (SO<sub>LNV</sub>) am südöstlichen Ortsrand ergibt sich aus folgenden Gründen:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 8 – Ländliches Nahversorgungszentrum Riethchaussee in Wingerode**  
**Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BAUGB**

---

- Im Ortskern stehen der Gemeinde keine geeigneten Flächen zur Verfügung
- Weite Teile der Ortslage befinden sich sowohl im Wasserschutzgebiet WSG II „Leine-Hahle“ als auch im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Leine

## **2. Zweck der Planung, Städtebauliche Konzeption**

Mit dem Bebauungsplan soll die Ausweisung eines ca. 0,8 ha großen Baugebietes für die Errichtung eines Ländlichen Nahversorgungszentrums für Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmitteldiscounter mit Non-Food-Anteilen), geschaffen werden.

Das geplante Ländliche Nahversorgungszentrum wird aufgrund der Größenordnung von ca. 8.300 qm Fläche baurechtlich einem Sondergebiet Ländliche Nahversorgung (SO<sub>LNV</sub>) (§ 11 BauNVO) zugeordnet.

Mit der Entwicklung des Ländlichen Nahversorgungszentrums und dem damit verbundenen Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur, die dem Allgemeinwohl aller Bevölkerungsstrukturen zu Gute kommt, soll die gesamte Bevölkerung der Gemeinde Wingerode gestärkt und langfristig gesichert werden.

Durch die Lage des geplanten Ländlichen Nahversorgungszentrums am Siedlungsrand beziehungsweise unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet wird die bestehende Ortsstruktur nachhaltig nicht gestört und eine optimale Ausnutzung von Flächen erzielt.

Die verkehrstechnische Anbindung an den Ortskern erfolgt über die Hauptstraße.

Ergänzend zur bestehenden Fahrbahn beabsichtigt die Gemeinde Wingerode zur Gewährleistung einer fußläufigen Anbindung an den Ortskern den Bau eines neuen Gehweges als Lückenschluss zwischen dem Ende des vorhandenen Gehweges in der Hauptstraße und dem geplanten Ländlichen Nahversorgungszentrum.

Darüber hinaus plant die Gemeinde die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze an die südliche Bebauungsplangrenze mit dem Ziel, dass sich die Zufahrt zum Ländlichen Nahversorgungszentrum innerhalb der Ortsdurchfahrt der K 233 befindet.

Darüber hinaus wird auch der öffentliche Personennahverkehr gestärkt, indem in unmittelbarer Nähe des geplanten Ländlichen Nahversorgungszentrum neue Bushaltestellen eingerichtet werden. In Abstimmung mit der regionalen Busgesellschaft ist angedacht, die bestehenden Buslinien nach und von Wingerode, um entsprechende zusätzliche Ein- und Aussteigmöglichkeiten zu erweitern.

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

Zur Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild werden örtliche Bauvorschriften getroffen und Maßnahmen festgelegt. Hieraus soll der Ausgleich von notwendigen Eingriffen in Natur und Landschaft teils innerhalb des Baugebietes erfolgen. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme (sh. Anlage „Umweltbericht inkl. grünordnerische Ergänzung“) vollständig ausgeglichen.

### **3. Verfahren, Verfahrenstand**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Wingerode. Zur Regelung der damit in Verbindung stehenden öffentlich-rechtlichen Aufgaben und Bestimmungen ist zwischen der Gemeinde Wingerode und dem 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.: 8 – Ländliches Nahversorgungszentrum Riethchaussee in Wingerode.

#### **3.1. Aufstellungsbeschluss**

Mit dem Beschluss Nr. 116 – 16/2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wingerode, in seiner Sitzung am 25.08.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 12 der Hauptsatzung der Gemeinde Wingerode im Amtsblatt der VG Leinetal „Der Leinetalbote“ öffentlich bekanntgemacht.

#### **3.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Bereits am 06.12.2022 führte die Gemeinde Wingerode eine öffentliche Informationsveranstaltung zum geplanten Vorhaben durch. Neben der dabei geäußerten großen Zustimmung aus der Einwohnerschaft von Wingerode wurden auch erste Anregungen aus der Bevölkerung aufgenommen, die bei der Umsetzung berücksichtigt werden sollen.

Der formelle Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 18.11.2022 im Amtsblatt der VG Leinetal ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.11 bis 30.12.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung und der Durchführung einer öffentlichen Anhörungsversammlung am 06.12.2022.

### **3.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.07.2023 unterrichtet und bis zum 18.08.2023 zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

### **3.4. Offenlegung/Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Gemeinderat Wingerode hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am .....gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, am .....im Amtsblatt von Wingerode 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 vom .....bis einschließlich..... ..... gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **3.5. 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)

### **3.6. Abwägung**

Der Gemeinderat Wingerode 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)

### **3.7. Beschlussfassung**

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Stand vom .....wurde vom Gemeinderat Wingerode 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 zur Durchführung eines Ländlichen Nahversorgungszentrums in Wingerode 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 einer fehlenden Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, 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 der derzeit fehlenden Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung im ländlichen Raum.

Die bestehenden Entfernungen zu den nächstgelegenen Mittelzentren Heilbad Heiligenstadt (10km) und Leinefelde (8km) mit den dort vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sind so groß, dass sie von Wingerode aus nur mit Fahrzeugen erreicht werden können. Das bedeutet im ländlichen Raum, aufgrund der fehlenden oder zumindest unzureichenden öffentlichen Verkehrsmittel, das in der überwiegenden Zahl individueller die privaten Pkw zum Einkaufen genutzt werden und auch erforderlich ist. Die damit verbundenen Umweltbelastungen, insbesondere der Co2-Ausstoß, lassen sich durch die Schaffung einer Nahversorgung in Wingerode deutlich minimieren.

### 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.

Da die geplante Baugebietsfläche angrenzend am vorhandenen Siedlungsbereichs liegt und im Wesentlichen der Eigenentwicklung der Gemeinde Wingerode 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 Bereitstellung von Einrichtungen zur Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Die Gemeinde Wingerode kommt die Verantwortung für die Daseinsfürsorge der Entwicklungsfähigkeit ihres Territoriums und seiner Bevölkerung zu, der ohne entsprechende Grundversorgungseinrichtungen nicht entsprochen werden kann.

Das geplante Vorhaben soll ausschließlich der Grundversorgung der Gemeinde Wingerode dienen.

Aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes ist die Siedlungserweiterung als Abrundung der bestehenden Bebauung zu begründen.

### **4.3. Bauleitplanung der Gemeinde Wingerode**

#### **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.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 8 – Ländliches Nahversorgungszentrum Riethchausee in Wingerode  
Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BAUGB**

---

Die Gemeinde Wingerode verfügt derzeit über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ein entsprechendes Aufstellungsverfahren wurde jedoch bereits vor mehreren Jahren eingeleitet. Die Gemeinde Wingerode führt jedoch die Erarbeitung des F-Planes weiter und wird die weitere Bauleitplanung dabei berücksichtigen. Die Fortschreibung des Entwurfes soll dem Thüringer Landesverwaltungsamt - parallel zum laufenden B-Plan-Verfahren - in den kommenden Monaten vorgelegt werden. Das Verfahren befindet sich aktuell ebenfalls in der Bearbeitung.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine städtebauliche sinnvolle Ergänzung der Ortsrandlage dar und wird im künftigen F-Plan in einem Gebiet liegen, das als Gewerbegebiet im Sinne des §1 Abs. 1, 3. der Bau NVO dargestellt wird.

#### **4.3.2. *Landschaftsplan***

Die Gemeinde Wingerode verfügt aktuell über keinen Landschaftsplan.

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit mehrheitlich als Intensivgrünland genutzt. Lediglich ein kleiner Teil wird als Acker bewirtschaftet.

Das Untersuchungsgebiet ist dem Naturraum des Nordthüringer Bundsandsteinlandes zugeordnet. Schutzgebiete nach §§23-29 BNatSchG oder Natura200-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgebildet. Gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG oder §15 ThürNatG sind ebenfalls durch das Plangebiet nicht betroffen.

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 Nachbargemeinden Beteiligung 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 Wingerode gehört als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Leinetal zum thüringischen Landkreis Eichsfeld. Die nächstliegenden Mittelzentren im Landkreis sind Heilbad Heiligenstadt westlich (Entfernung ca. 10 km) und Leinefelde-Worbis östlich (Entfernung ca. 8 km) von Wingerode gelegen.

Über die Landesstraßen L 3080 (Richtung Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde) führt ca. 1 km südlich an Wingerode vorbei und ist über die Kreisstraße K 233 mit der Ortslage 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 südöstlichen Ortsrand von Wingerode und kann über die vorhandenen Siedlungsstrukturen (Hauptstraße und Riethchaussee) erschlossen werden.

### **5.2. Ortsbild und Siedlungsentwicklung**

Die Gemeinde Wingerode erstreckt sich in der Talsohle der Leine. Die Hauptstraße bildet in etwa eine Hauptachse in langgezogener Ost-West-Ausrichtung. Nahezu parallel dazu verlaufen am nördlichen Hang die Lichtenstraße, Leinestraße und die Krugstraße. Am Südhang des Dorfes verläuft die Bahnlinie Leinefelde – Göttingen. Der Südhang ist wegen seiner topografischen Lage nicht bebaut. Die Bahnhofstraße unterquert die Bahnlinie in etwas in Ortsmitte und die Hauptstraße überquert die Bahnlinie am östlichen Ortsrand.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Wingerode und grenzt unmittelbar an das dort bestehende Gewerbegebiet an.

### **5.3. Bauungs- 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 an das Plangebiet grenzend verläuft die Kreisstraße K 233 (Riethchaussee), an die sich wiederum das bestehende Gewerbegebiet anschließt. Nördlich angrenzend verläuft eine Gemeindestraße (ebenfalls Riethchaussee).

Südlich und östlich an das geplante Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Von den umliegenden Flächen können Staub, Geruch und Lärm ausgehen. Diese Immissionen stehen aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft nicht in Konflikt mit der zukünftigen Nutzung. Durch Bepflanzung der Randbereiche des geplanten Gebietes können die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzenden Landstraße und des benachbarten Gewerbegebietes auf das geplante Nahversorgungszentrum minimiert werden.

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

### **5.3.2. Nutzungskonzept**

Geplant ist die Errichtung eines Ländlichen Nahversorgungszentrums für Waren des täglichen Bedarfs, bestehend aus einem Lebensmitteldiscounter mit Non-Food-Anteilen. Für das Ländliche Nahversorgungszentrum sind Öffnungszeiten von 06:00 Uhr bis 21:00 Uhr geplant. Insgesamt erhalten 8 Mitarbeiter einen Arbeitsplatz im Ländlichen Nahversorgungszentrum.

Das Ländliche Nahversorgungszentrum wird täglich bis zu 3 x beliefert.

Das Ländliche Nahversorgungszentrum wird entsprechend der geplanten Verkaufsfläche mit mindestens 32 Pkw-Stellplätzen ausgestattet.

## **5.4. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an 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 K 233 und Riethchausee. Der Lieferverkehr für den Lebensmitteldiscounter mit Non-Food-Anteilen nutzt die Zufahrt über die Riethchausee und fährt den Markt von der Nordseite an. Für die Errichtung der geplanten Anbindung an die K 233 wird beim zuständigen Baulastträger, Landkreis Eichsfeld, ein entsprechender Gestattungsantrag gestellt. Zuvor beabsichtigt die Gemeinde Wingerode eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in südliche Richtung bis in Höhe der Südgrenze des geplanten Baugebietes, wozu ein entsprechender Antrag beim zuständigen Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Region Nord, erforderlich wird.

Für Fußgänger und Radfahrer wird ebenfalls die Möglichkeit einer direkten Verbindung zwischen dem Ortskern Wingerode und dem Ländlichen Nahversorgungszentrum geschaffen. Die Gemeinde wird dazu eine entsprechende Verlängerung des Rad-/Gehweges vom östlichen Ende der Hauptstraße bis an das Ländliche Nahversorgungszentrum errichten.

#### **5.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr**

Wingerode verfügt über einen eigenen Bahnbedarfshaltepunkt auf der Bahnstrecke zwischen Heilbad-Heiligenstadt und Leinefelde.

Wingerode liegt weiterhin im Buslinienhauptnetz des Verkehrsbundes der Eichsfeldwerke – EW Bus. Über verschiedene Busnetzverbindungen in alle Richtungen sind die 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.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des geplanten Ländlichen Nahversorgungszentrums plant die Gemeinde Wingerode in Abstimmung mit dem zuständigen Buslinienbetreiber die Einrichtung zusätzlicher Haltestellen unmittelbar angrenzend an das Ländliche Nahversorgungszentrum und eine entsprechende Integration in die Fahrpläne.

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

### **5.5. Ver- und Entsorgung**

#### **5.5.1. Trinkwasserversorgung**

Trinkwasserversorgungsanlagen des Trinkwasserzweckverbandes „Oberes Leinetal“ (TWZV) sind in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes vorhanden. Ein Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung kann im Einmündungsbereich K 233/Riethchaussee erfolgen.

#### **5.5.2. Löschwasserversorgung**

Gemäß Angabe des TWZV steht Löschwasser über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 mit einer Menge von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden in ausreichender Menge zur Verfügung. Der anstehende Versorgungsdruck beträgt 4,1 bar.

Die Löschwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins 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 öffentlichen Wegeparzelle südlich der Bahnlinie in ca. 450 m Entfernung ein Anschlusspunkt für Schmutzwasser.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften.

### 5.5.4. **Gasversorgung**

Im Bereich des geplanten Baugebietes ist eine Gasleitung der EW Eichsfeldgas GmbH vorhanden.

### 5.5.5. **Elektroversorgung**

Angrenzend an das geplante Baugebiet befinden sich in allen Straßenzügen sowie deren unbefestigten Wegen 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 sind jedoch im Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes vorhanden.

## **6. Betroffene Belange**

### **a) Umweltbelange**

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

### **b) Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch Schallimmissionen vorbelastet, die hauptsächlich durch die, den normalen Verhältnissen entsprechendem Verkehrslärm, der angrenzenden Kreisstraße K233 sowie durch das westlich dahinter liegende Gewerbegebiet verursacht werden.

Gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ betragen die in Gewerbegebieten einzuhaltenden Orientierungswerte 65 dB (tags) und 55 dB (nachts).

Das geplante Sondergebiet Ländliche Nahversorgung ( $SO_{LNV}$ ) wird hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit ebenfalls als Gewerbegebiet eingestuft und fügt sich entsprechend ohne darüberhinausgehende Anforderungen problemlos in die bestehenden Verhältnisse ein.

Anfallender Baulärm ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### **c) Emissionen**

Im geplanten Ländlichen Nahversorgungszentrum werden technische Geräte wie Lüftungsgeräte und Verflüssiger verbaut, die als Schallquellen auch Geräusche verursachen. Gemäß der technischen Datenblätter der zum Einbau vorgesehenen Geräte beträgt der maximal verursachte Schallpegel 46 dB (A) und überschreitet damit die einzuhaltenden Grenzwerte nicht.

### **d) 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 schadhlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO) vom 03.04.2002 zu beachten.

**e) 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.

**f) Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **7. Inhalte und Begründung der getroffenen Festsetzungen**

### **7.1. Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 BauGB**

Die Gemeinde Wingerode ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 BauGB) nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB gebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Durchführungsvertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des konkreten Vorhabens innerhalb der festgelegten Fristen.

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

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **8.300 m<sup>2</sup>** 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)**

7.2.1.1 Es wird ein Sondergebiet Ländliche Nahversorgung (SO<sub>LNV</sub>) gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet Ländliche Nahversorgung sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Ein Lebensmitteldiscounter mit Non-Food-Anteilen mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Darüber hinaus sind Büros, Aufenthalts- und Lagerräume zulässig
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- gemäß § 12 BauNVO werden aufgrund der geplanten Nutzungen insgesamt mindestens 32 Pkw-Stellplätze im Geltungsbereich des Sondergebietes Ländliche Nahversorgung (SO<sub>LNV</sub>) ausgewiesen
- PV-Anlagen auf den Gebäudedächern

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Ländliche Nahversorgung (SO<sub>LNV</sub>) sichert die Umsetzung des konkreten Vorhabens des Vorhabensträgers. Der Lebensmitteldiscounter mit Non-Food-Anteilen berücksichtigt die städtebauliche Zielsetzung der Sicherung der Grundversorgung durch eine verbrauchernahe Versorgung. Der gewählte Standort dient damit der örtlichen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Für den Betrieb des Lebensmitteldiscounters mit Non-Food-Anteilen sind darüber hinaus auch Büro-, Aufenthalts- und Lagerräume notwendig.

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

#### 7.2.2.1 Grundflächenzahl der baulichen Anlagen

Im Sondergebiet Ländliche Nahversorgung wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 inklusive der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt.

#### 7.2.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Das Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen (OK) wird mit  $\leq 11$  m über dem Geländeniveau festgesetzt. Technisch erforderliche Aufbauten für PV-Anlagen können maximal 1 m darüber hinaus gehen.

Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

**Begründung:**

Die Festsetzung der GRZ berücksichtigt die Anforderungen an das geplante Marktgebäude mit den maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie der Verkehrsflächen für Anlieferung und Kundenparkplätze. Die den vorstehenden Absätzen genannten Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. (§17 Abs. 2 BauNVO).

Die Verwirklichung des Planvorhabens liegt im dringenden öffentlichen Interesse der Gemeinde, da die durch den Wegfall des in der Ortslage bestehenden letzten Lebensmittelgeschäftes bestehenden Unterversorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarf kompensiert werden kann.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage orientiert sich an den Anforderungen an das geplante Gebäude des Vorhabenträgers.

**7.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im (SO<sub>LNV</sub>) wird eine abweichende Bauweise zugelassen: zulässig sind Gebäude mit einer Länge über 50 m.

**Begründung:**

Die abweichende Bauweise gestattet den Bau eines Marktgebäudes mit einer notwendigen Seitenlänge von mehr als 50 m. Aufgrund der in den angrenzenden Gewerbegebietsgrundstücken befindlichen Gebäude und Hallen mit ähnlichen Abmessungen wird der Gebietscharakter dadurch nicht verändert.

**7.2.4 Sonstige Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Sondergebiet (SO<sub>LNV</sub>) sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Es werden insgesamt mindestens 32 Stellplätze geschaffen. Die Zu- und Abfahrten für die Stellplätze im Plangebiet erfolgen von der westlich liegenden Riethchaussee.

**Begründung:**

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze berücksichtigt den Bedarf an Stellplätzen, die sich auch dem vorgesehenen Einzelhandelsbetrieb ergibt. Mit der Abgrenzung der Flächen für Stellplätze wird eine geordnete Flächeninanspruchnahme mit einer der Vorhabenrealisierung angepassten Gestaltung der Stellflächen möglich.

Die Zufahrt zu den Stellflächen erfolgt durch die geplante Einfahrt/Anbindung an die westlich gelegene Riethchaussee.

Die Zufahrt des Lieferverkehrs für den Lebensmitteldiscounter mit Non-Food-Anteilen erfolgt vom nördlich angrenzenden Bereich der Riethchaussee.

**7.2.5 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)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine hochwüchsige Gras- und Krautflur bestehend aus heimischen und regional produzierten Gräsern und Kräutern (Herkunftsregion: „Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz“) mit einem Mindestkräuteranteil von 50 % zu entwickeln, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind insgesamt min. 20 heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität: H./StBU, StU16-18 cm, mDb) sowie min. 650 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Laubsträuchern (Mindestpflanzqualität: vStr., 100-150 cm Höhe, oB; Pflanzdichte 1,5x1,5m) jeweils mit Arten der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchflächen sind innerhalb des im Süden gelegenen Teils der Fläche mit Pflanzbindung anzulegen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Artenliste

Laubbäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	– Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Betula pendula	– Birke
Quercus petraea	– Trauben-Eiche
Quercus robur	– Stiel-Eiche
Tilia cordata	– Winterlinde
Ulmus minor	– Feldulme

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre	– Feldahorn
arpinus betulus	– Hainbuche

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 8 – Ländliches Nahversorgungszentrum Riethchausee in Wingerode  
Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BAUGB**

---

Juglans regia	– Walnuss
Prunus avium	– Vogelkirsche
Prunus padus	– Traubenkirsche
Salix caprea	– Sal-Weide
Sorbus aria	– Mehlbeere
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Hochstammobstbäume in Sorten	

**Straucharten:**

Cornus mas	– Kornelkirsche
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel
Corylus avellana	– Hasel
Crateagus monogyna	– Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche
Prunus spinosa	– Schwarzdorn
Rosa arvensis	– Feldrose
Rosa canina	– Hundsrose
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	– Gemeiner Schneeball

## **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**

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 Wingerode und dem Vorhabenträger.