

---

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

WINDMÜHLENWEG

GEMEINDE SONNENSTEIN OT HOLUNGEN



GEMARKUNG: HOLUNGEN  
FLUR: 003  
FLURSTÜCK: 35 / 1, 34 / 1, 31 / 1

FREISTAAT: THÜRINGEN  
GEMEINDE: SONNENSTEIN OT HOLUNGEN  
STRASSE: WINDMÜHLENWEG

SONNENSTEIN OT WEIßENBORN-L.,  
DEN 11.02.2024

SONNENSTEIN OT WEIßENBORN-L.,  
DEN 11.02.2024

BÜRGERMEISTERIN MARGIT ERTMER

DIPL. - ING. JENS HEERWIG

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	2
<b>A ALLGEMEIN</b>	<b>4</b>
<b>I. VORBEMERKUNG</b>	<b>4</b>
<b>II. BESCHREIBUNG DES GEBIETES</b>	<b>5</b>
<b>III. ANLASS , ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>B STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>7</b>
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
1.1 Größe des Geltungsbereiches	7
1.1.1 Nutzungsart	7
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
1.1.3 Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche)	7
1.2 Nebenanlagen ( § 14 Abs. 1 BauNVO )	7
1.3 Stellplätze und Garagen ( 12 Abs. 1 BauNVO)	8
1.4 Oberflächenwasser	8
1.5 Landschaftspflege und Ausgleichsmaßnahmen	8
1.5.1 Vorbemerkung	8
1.5.2 Zustandserfassung	9
1.5.3 Beurteilung der Konfliktsituation	9
1.5.4 Nicht überbaubare Flächen	9
1.5.5 Gartenland	10
1.5.6 Ausgleichsmaßnahmen	10
1.5.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen	12
1.5.8 Ermittlung des Wertverlustes	14
1.5.9 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung	14

	Seite
2. PLANINHALT UND ANDERE FESTSETZUNGEN	15
2.1 Städtebauliches Konzept	15
2.2 Bebauung	15
2.3 Verkehr	15
2.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz	15
2.3.2 Inneres Verkehrsnetz	15
2.3.3 Ruhender Verkehr	15
2.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr	16
2.3.5 Fußgänger und Radfahrer	16
2.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	16
2.4.1 Heizungstechnische Versorgung	16
2.4.2 Elektrotechnische Versorgung	17
2.4.3 Fernmeldetechnische Versorgung	17
2.4.4 Wasserversorgung	17
2.4.5 Entwässerung	17
2.4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	18
2.4.7 Abfallentsorgung	19
2.4.8 Gewässerausbau	20
2.4.9 Löschwasserversorgung	20
2.5 Immission	20
3. HINWEISE	21
3.1 Gründungen	21
3.2 Bodenfunde	21
3.3 Erdaushub	21
3.4 Nachrichtliche Übernahme	21
3.5 geodätische Festpunkte	22
3.6 Pachtverhältnisse Landwirtschaft	22

**A ALLGEMEIN****I. VORBEMERKUNG**

Die Gemeinden und Städte sind gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des BauGB gehalten, Bauleitpläne für ihr Gemeindegebiet aufzustellen, sobald es für die Entwicklung sowohl in wirtschaftlicher, als auch in städtebaulicher Hinsicht erforderlich ist.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer im Planbereich, die auf ihren Grundstücken ein Einfamilienhaus errichten möchten.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung der Ortslage Holungen an und stellt eine sinnvolle Abrundung der Ortslage in diesem Bereich dar, zumal die Erschließungsstraße „Windmühlenweg“ bereits vorhanden ist.

Gemäß Flächennutzungsplan wird der Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll diese Situation entsprechend aktualisiert werden.

**II. BESCHREIBUNG DES GEBIETES**

Das betroffene Grundstück grenzt unmittelbar an den bebauten Bereich der Ortslage. Die vorhandene Erschließungsstraße ist optimal ausgebaut und mit allen wichtigen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet. Die vorhandene Fahrbahn hat einen Bitumenbelag. Die Straße braucht für die Erschließung der Grundstücke im Planbereich nicht verändert werden.

Der Planbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Gewässer II. Ordnung befinden sich nicht im Plangebiet.

Die Fläche des Planbereich ist somit als Lückenbebauung der vorhandenen Bebauung zu bewerten. Es handelt sich hier um ein leicht nach Süden hin abfallendes Gelände. Die zu beplanende Fläche wird derzeit als Acker / Garten genutzt. Die Fläche eignet sich gut für die geplante Bebauung. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, im Süden von der örtlichen Bebauung sowie im Osten durch den Windmühlenweg. Die vorhandene Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung ist überwiegend zweigeschossig. So dass eingeschossige bis zweigeschossige Gebäude mit einer Firsthöhe bis 12 m als sich eingliedernd bezeichnet werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauung wird auf ca. 0.4 geschätzt und wird auch so angesetzt.

Die vorhandene Bebauungstiefe beträgt ca. 25 m. In der näheren Umgebung sind trauf- und giebelständige Gebäude vorzufinden. Das geplante Vorhaben nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

### III. ANLASS , ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind einige Flächen ausgewiesen, die zukünftig als Wohnbauflächen genutzt werden sollen. Diese sollen für einen längeren Zeitraum den Bedarf an Bauland für die Gemeinde abdecken. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar.

Allerdings gilt es, bei den neu ausgewiesenen Bauflächen die planungsrechtlichen und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Bebauung zu ermöglichen. Insbesondere die planungsrechtliche Voraussetzung ist derzeit nicht umzusetzen, da nur wenige Eigentümer in diesen Bereichen bereit sind, in absehbarer Zeit zu bauen und somit eine Erschließung der Grundstücke wirtschaftlich nicht ermöglichen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird beibehalten bzw. nicht wesentlich verändert. Die Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird auf der Planzeichnung durch eine Grenze der zukünftige Innenbereich festgelegt.

Trotz der Lage im Innenbereich ist nicht automatisch eine Bebaubarkeit gegeben. Es müssen die Einfügungskriterien eingehalten werden. So ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Somit kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll vorwiegend für Ortsansässige die Möglichkeit geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde Bauland zu erwerben bzw. eigenes Land zu bebauen. Diese Planung dient der Deckung des eigenen Wohnbedarfs der Gemeinde und ergänzt sinnvoll die Struktur des Dorfes.

Die Dringlichkeit dieser Bauleitplanung wird dahingehend begründet, dass für das betroffene Gebiet ein potenzieller Bauwerber vor, der schnellstmöglich sein Eigenheim errichten will. Da die Fläche bisher nicht durch eine konkrete Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt war, wurde durch die Bauleitplanung und dem Landrat des Eichsfeldes empfohlen über diese Fläche einen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu legen.

## **B STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.1 Größe des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit einer Größe von 3.032 m<sup>2</sup>.

##### **1.1.1 Nutzungsart**

Die geplante Bebauung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Bei dem Bereich der Windmühlenweg handelt es sich von der Art her um ein Allgemeines Wohngebiet, bebaut mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise.

##### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauung wird auf ca. 0,4 eingestuft. Eine textliche Festsetzung erfolgt jedoch nicht, da hier eine entsprechende Prägung in der Nachbarschaft vorhanden ist. Für das Baugrundstück wird eine bebaubare Fläche von max. 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Traufhöhe des Hauptgebäudes darf die Traufhöhe in der unmittelbaren angrenzenden Bebauung nicht überschreiten.

##### **1.1.3 Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche)**

Die überbaubare Tiefe wurde entsprechend der angrenzenden Bebauung auf max. 25.00 m beschränkt. Bei der Ergänzungsfläche ist ein Abstand von 5.00 m an der nördlichen Grenze und an der westlichen Grenze von 25.00 m von der vorderen Baugrenze zur Straße einzuhalten.

#### **1.2 Nebenanlagen ( § 14 Abs. 1 BauNVO )**

Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, die Traufhöhe beträgt hierfür maximal 4 m und Firsthöhe maximal 7 m bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzung der Gebäude ist der Schnitt der Außenwand mit der Dachoberfläche. Der Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Geschosshöhen ist die Höhe der Oberkante Straßenniveau vor Gebäudemitte.

Die Grundfläche aller Nebenanlagen und Einrichtungen darf 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass sich die Nebenanlagen im Erscheinungsbild städtebaulich klar zum Hauptgebäude unterordnen.

### 1.3 Stellplätze und Garagen ( 12 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb dieser Umgrenzung von Flächen zulässig soweit die GRZ eingehalten wird.

### 1.4 Oberflächenwasser

Es wird eine grundstücksbezogene Rückhaltung der Oberflächenwässer für alle bebauten und befestigten Fläche vorgeschrieben. Mit den Bauantragsunterlagen ist die max. Einleitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Kanal von  $Q_{zul} = 10 \text{ l / s}$  oder die geplante Versickerung nachzuweisen. Die Flachdachflächen sind bis zu 50 % Flächenanteil zu begrünen.

### 1.5 Landschaftspflege und Ausgleichsmaßnahmen

#### 1.5.1 Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringen. Gemäß Eingriffsbilanzierung nach TMLNU (2005) ist es erforderlich, dass Kompensationsmaßnahmen zu treffen sind. Diese ergeben sich aus der Umwandlung von Grün - /Gartenflächen in ein Allgemeines Wohngebiet. Um die Wertdifferenz auszugleichen ist die dauerhafte Anlage einer Grünfläche auf einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> erforderlich, um den Wertverlust (incl. Beeinträchtigung abiotischer Schutzgüter durch die Versiegelung / Bebauung ) auf 300 m<sup>2</sup> des Plangebietes auszugleichen.



### 1.5.2 Zustandserfassung

Der Übergang der bebauten Ortslage Holungen zur freien Landschaft ist durch zugehörige Gärten und landwirtschaftliche Fläche geprägt. Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird vorwiegend als Garten und Grünland genutzt. Das südliche Grundstück (Flurstück 31/1 und 34/1) ist bereits mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut. Nach Norden und Westen hin wird der Planbereich durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Es muss sichergestellt werden, dass im Rahmen der geplanten Baumaßnahme keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Grünbereiche entstehen.

Nach Osten grenzt die vorhandene Erschließungsstraße Windmühlenweg, somit tritt der Standort städtebaulich kaum in Erscheinung.

Das Grundstück 35 / 1 weist einen geringen Baumbestand auf. Bei Besichtigung des Grundstückes wurde festgestellt, dass sich Obststräucher aus Zeiten einer ehemaligen Gartennutzung vereinzelt befinden. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit keine erhaltenwürdigen Bäume oder Biotope, daher wird das Bilanzierungsmodell als naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG angewendet.

### 1.5.3 Beurteilung der Konfliktsituation

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Innenbereich sinnvoll ergänzt werden. Gegenüber den angrenzenden Grundstücken lässt die in diesem Geltungsbereich vorhandene Grundstücksgröße für die geplante Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 zu. Das bedeutet, dass durch die Überbauung eine Beeinträchtigung der Schutzgüter um ein entsprechendes Maß entsteht. Dies gilt u. a. für den Verlust und die Beeinträchtigung der bodenökologischen und der wasserhaushaltlichen Funktionen. Durch die leichte Hanglage wird mit der neuen Bebauung auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hervorgerufen. Es handelt sich um einen unbebauten Innenbereich. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nur sehr gering, da der anliegende Randbereich in östlicher und südlicher Richtung des Geltungsbereiches bereits bebaut ist.

Durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll der unvermeidbare Eingriff ausgeglichen bzw. ersetzt und gemindert werden.

### 1.5.4 Nicht überbaubare Flächen

Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge und Einrichtungen und sonstigen Verkehrsflächen als private Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu erhalten.

#### 1.5.5 Gartenland

Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden, ausgenommen sind Gartenhäuser bis zu einer Fläche von 40 m<sup>2</sup>.

#### 1.5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Forderungen des Landschaftsplanes gewählt worden. Dabei sind die Abstände für Pflanzungen zu benachbarten Nutzungen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu beachten.

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> begrünender Grundstücksfreifläche sind mind. 2 klein- oder mittelkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzliste 1) oder Obst - Hochstämme regionaltypischer Sorten (Pflanzliste 3 ) sowie 20 freiwachsende Sträucher (Pflanzliste 2) zu pflanzen. Form - Gehölze werden nicht angerechnet, hingegen Sträucher in freiwachsenden Hecken als Einfriedungen. F1 auf dieser Fläche ist eine Hecke aus Heistern und Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden.

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:

Neu anzupflanzende Gehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt und gepflegt werden (s. DIN 18916, DIN 18919).

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt

Sträucher: Höhe 60 - 100 cm, 3 Triebe, 2 x verpflanzt

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre nach Baubeginn

Pflanzliste 1:            klein- und mittelkronige Laubbäume

Wild-Apfel	(Malus communis)
Wild-Birne	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria/intermedia)
Speierling	(Sorbus domestica)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Pflanzliste 2:            heimische, standortgerechte Sträucher

Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Hasel	(Corylus avellana)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteu
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißdorn	(Crataegus laevigata, C. monogyna)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

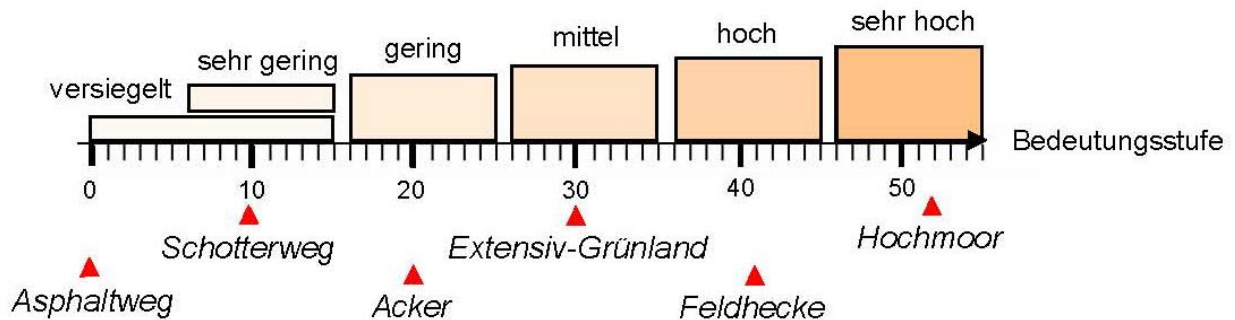
Pflanzliste 3: regionaltypische Obstbaum-Sorten (Auswahl)

Apfel	(Malus domestica):	Albrechtapfel
		Bohnapfel
		Boskop
		Dülmener Rosenapfel
		Gravensteiner
		Geheimrat Oldenburg
		James Grieve
		Nordhausen
		Klarapfel
		Wilhelmsapfel

		Roter Kantapfel Landsberger Renette 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

#### 1.5.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt mit Hilfe der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung von Juli 1999 und durch das Bilanzierungsmodell laut TMLNU, Referat 22. Sie liefert Orientierungswerte (Verrechnungswert), über die sich die Flächengröße von Ausgleichsmaßnahmen vermitteln lässt. Im Rahmen der Bilanzierung werden den Bedeutungsstufen der o. g. Bewertungsanleitung (sehr gering - sehr hoch) zunächst jeweils Stufen von 10, 20 bis 50 zugeordnet, die im begründeten Einzelfall gutachterlich über eine Skala von 6 bis 55 ausdifferenziert werden können.



In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Eingriffsflächen in Biotopbestand und -planung der entsprechenden Bedingungsstufe zugeordnet.

E1 Bestand

Diese Biototypfläche ist im Ausgangszustand als vorhandenes extensiv genutzte Äcker / Ackerbrachen / krautige Grünlandbrachen zu bewerten. Die Bedingungsstufe beläuft sich auf 16.

In der Planung wird diese Fläche Gartenland und Grünfläche mit Einzelbäumen und wird in der Bedingungsstufe 22 eingruppiert. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden.

E 2 Bestand

Diese Biototypfläche ist im Ausgangszustand als vorhandenes extensiv genutzte Äcker / Ackerbrachen / krautige Grünlandbrachen zu bewerten. Die Bedingungsstufe beläuft sich auf 16.

In der Planung wird diese Fläche mit max. 300 m<sup>2</sup> bebaut und befestigt und erhält deshalb die Bedingungsstufe 0.

E3 Bestand

Diese Biototypfläche ist im Ausgangszustand als vorhandenes extensiv genutzte Äcker / Ackerbrachen / krautige Grünlandbrachen zu bewerten. Die Bedingungsstufe beläuft sich auf 16.

In der Planung wird diese Fläche Gartenland und Grünfläche mit Einzelbäumen und wird in der Bedingungsstufe 22 eingruppiert. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden.

1.5.8 Ermittlung des Wertverlustes

Eingriffsfläche	Flächengröße m <sup>2</sup>	Bestand	Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächenäquivalent  Wertverlust	
		Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp	Bedeutungsstufe		Eingriffsschwere
A	B	C	D	E	F	G = F - D	H = B x G
Eingriffsfläche E1	200	extensiv genutzte Äcker / Ackerbrachen / krautige Grünlandbrachen	16	Gartenland und Grünfläche mit Einzelbäumen 4 Bäume je 400 m <sup>2</sup> Grünfläche	35	19	+ 3.800
Eingriffsfläche E1	300	extensiv genutzte Äcker / Ackerbrachen / krautige Grünlandbrachen	16	Wohnbebauung mit 300 m <sup>2</sup> befestigter Fläche	0	-16	- 4.800
Eingriffsfläche E1	640	extensiv genutzte Äcker / Ackerbrachen / krautige Grünlandbrachen	16	Gartenland und Grünfläche mit Einzelbäumen	22	6	+ 3.840
	1140						+ 2.840

Die Bilanzierung zeigt, dass insgesamt 4 Obstbäume und die Herstellung als Grünfläche für den Ausgleich ausreichend sind. Das würde bei einer bebauten Fläche von max. 300 m<sup>2</sup>, 4 Obstbäume bedeuten.

1.5.9 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die Ausgleichspflanzungen werden auf dem Baugrundstück erbracht. Träger der Maßnahme ist der Bauherr, welcher auch die Kosten zu tragen hat. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

## 2. PLANINHALT UND ANDERE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet könnte, wie durch die vorhandene Nachbarbebauung vorgegeben, bis zweigeschossig bebaut werden. Die zukünftige Bebauung lässt mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von max. 25 m, bezogen auf die Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße, auch ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört wird.

Der Abstand von der vorhandenen Grundstücksgrenze soll mind. 5.00 m an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze betragen und passt sich somit an die umliegende Nachbarbebauung an. Für die geplante Wohnbebauung ist die Bautiefe auf 25.00 m beschränkt.

Mit einer Festsetzung des Baufensters und dessen Abstand zur Grundstücksgrenze wird der vorgegebenen Nachbarbebauung eine angemessene Anpassung erfolgen.

Eine eindeutige Bauflucht ist in keiner Lage erkennbar, somit wird keine Baulinie festgelegt.

### 2.2 Bebauung

Der Bereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist unbebaut.

### 2.3 Verkehr

#### 2.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das innerörtliche Netz - Windmühlenweg.

#### 2.3.2 Inneres Verkehrsnetz

Ein inneres Verkehrsnetz in der Planfläche ist nicht erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind ausreichend.

#### 2.3.3 Ruhender Verkehr

Für die privaten Parkplätze wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stck. je Wohneinheit gefordert. Für das gesamte Plangebiet ist die Stellplatzverpflichtung innerhalb der privaten Grundstücksfläche einzulösen.

#### 2.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert. Im Ortskern ist eine Bushaltestelle anzutreffen. Von hier aus sind alle zur Verfügung stehenden Buslinien angebunden.

#### 2.3.5 Fußgänger und Radfahrer

Das gesamte Verkehrsnetz der Ortschaft Holungen ist nicht durch eine eindeutige Art, der Trennung von Verkehrsflächen und Gehwegflächen gekennzeichnet. Es sind selten separate Gehwege vorhanden, bei Mischnutzung der Verkehrsflächen sind entsprechende verkehrsrechtliche Hinweise gesetzt. So ist hier für Fußgänger und Radfahrer keine gesonderte Nutzung geplant.

### 2.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Die versorgungstechnischen Erschließungsanlagen sind bis auf die Entwässerungsanlagen bereits im gesamten Geltungsbereich vorhanden. Geplant ist hier der Endausbau im Trennsystem und als Übergangslösung sind Kleinkläranlagen erforderlich.

#### 2.4.1 Heizungstechnische Versorgung

Die Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist für die Planfläche möglich. Es sind Vorschriften bezüglich der Näherungen zu anderen Anlagen einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von 2,5 m zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Der Mindestabstand von 0,40 m anderer Versorgungsleitungen zu den MD-Gasleitungen muss eingehalten werden. Detailabstimmungen sollten vor Ort erfolgen. Die vorhandene Deckung darf nicht verringert werden. Aufschüttungen sind nur bis zu einem vorher abzustimmenden Maß erlaubt. Damit eine Beschädigung der Anlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich der Gasleitungen nicht statthaft. Es ist vorgesehen eine Wärmepumpenanlage als Primärheizung zu installieren.



#### 2.4.2 Elektrotechnische Versorgung

Die elektrotechnische Erschließung ist bereits abgesichert.

Die Erschließung der vorgesehenen Bebauung erfolgt auf Antrag der Bauherren. Die dazu erforderliche Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz (AAN)" ist durch eine bei der TEN AG eingetragene Elektroinstallationsfirma einzureichen. Für die bereits vorhandenen Energieversorgungsanlagen besteht Bestandsschutz. Für eine Veränderung bzw. Umverlegung werden auf Anforderung technische Konzepte erarbeitet, welche die Grundlage für die Kostenangebote an den Besteller bilden. Auf die allgemeine Erkundigungspflicht bei Erdarbeiten wird verwiesen. Die erforderlichen Genehmigungen (Erlaubnisschein für Erdarbeiten) ist im Kundenzentrum Leinefelde einzuholen.

#### 2.4.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur Versorgung ist die Errichtung neuer Telekommunikationslinien in den Randbereichen nicht erforderlich. Es müssen jedoch neue Hausanschlüsse für die Bauwerber geschaffen werden.

#### 2.4.4 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgungsleitungen liegen unmittelbar an den Geltungsbereich heran. Für den Anschluss an die Wasserversorgung ist die Zustimmung des Versorgungsträgers einzuholen und alle notwendigen Maßnahmen zur Ordnungsgemäßen Wasserversorgung sind abzustimmen.

Erforderliche Erweiterungen müssen durch Verträge zur Übernahme von Baukostenzuschüssen und Hausanschlüsse müssen durch Verträge zu Hausanschlüssen, zwischen Bauherren und Zweckverband, abgesichert werden. Träger der Anlagen ist der Wasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ in Niederorschel

#### 2.4.5 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigungspflicht für das geplante Gebiet obliegt dem WAZ „Eichsfelder Kessel“ in Niederorschel. Die notwendigen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung sind mit dem o.g. Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß den Forderungen der DIN 1986 in Verbindung mit DIN EN 12056 und DIN EN 752 auszubilden und müssen den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen.

Für die abwasserseitige Erschließung des Grundstückes wird gemäß Beitrags- und Gebührensatzung des WAZ ein Anschlussbeitrag erhoben. Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümer wirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern.

#### Abwasser

Der unmittelbar vorhandene Kanal wird als Mischkanal für Regenwasser und vorgereinigtes Schmutzwasser genutzt. Die Abwasserbeseitigung und Erschließung über Kleinkläranlagen in den Kanal können nur als Übergangslösung bis zum möglichen Anschluss an eine zentrale Kläranlage erfolgen.

Auf Grund der Tiefenlage des vorhandenen Kanals wird eine Entwässerung in jedem Fall im freien Gefälle möglich sein.

#### Niederschlagswasser

Es wird eine grundstücksbezogene Rückhaltung der Oberflächenwasser für alle bebauten und befestigten Flächen vorgeschrieben. Mit den Bauantragsunterlagen ist die maximale Einleitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Kanal von  $Q_{zul} = 10 \text{ l/s}$  nachzuweisen oder die geplante Versickerung nachzuweisen.

Die Möglichkeit der Versickerung bleibt bestehen ist jedoch ebenfalls mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Eine Behandlung des Niederschlagswassers der Straße ist nicht notwendig. Es ist in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen sein, so ist eine entsprechende Zählleinrichtung für die Ermittlung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen. 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 dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

#### 2.4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu keiner Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß §54 Abs. 1 ThürWG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

#### 2.4.7 Abfallentsorgung

1. Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung oder Erschließung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche der zuständigen Bodenschutzbehörde (Landkreis Eichsfeld, Umweltamt) unverzüglich anzuzeigen. Durch diese Behörde werden dann gemäß dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003, GVBl. Nr. 15, S511 und /oder dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. L S. 502) in der jeweils geltenden Fassung die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.
2. Gegen den Widereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub einer Verwertung nach Anhang II B KrW-/AbfG (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994, BGBl. S. 270 in der jeweils geltenden Fassung) unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung gemäß § 27 Abs. 1, 2 KrW-/AbfG zu erfolgen. Dafür sind vor Beginn der Verwertung bzw. Beseitigung die jeweils erforderlichen Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung, naturschutzrechtliche und/oder wasserrechtliche Genehmigung, Ausnahmegenehmigung nach § 27 Abs. 1, 2 KrW-/AbfG) einzuholen.
3. Gemäß § 44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.06.1994, GVBl. Nr. 19 S. 553 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen
4. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft anzudienen. Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit (Wendemöglichkeit) abzusichern

#### 2.4.8 Gewässerausbau

Gewässer sind im beplanten Gebiet nicht vorhanden

#### 2.4.9 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Gemeinde Holungen wird über die vorhandene Wasserversorgungsanlage des WAZ EK Niederorschel sichergestellt.

Der Grundsatz für Wohngebiete von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen innerhalb des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet

Die Erreichbarkeit der Objekte durch Fahrzeuge der Feuerwehr ist nach § 5 ThürBO auf der Grundlage der DIN 14090 und der „Thür. Richtlinie über Flächen der Feuerwehr auf Grundstücken“ zu gewährleisten. Die Straßenbreiten, einschließlich der ein- oder zweiseitigen Gehwege sind die Anforderungen von mindestens 3 m Fahrspur nach DIN 14090 erforderlich.

#### 2.5 Immission

Im Geltungsbereich sind keine Belastungen aus Geruchsimmission und Lärmimmissionen zu erwarten.

### 3. HINWEISE

#### 3.1 Gründungen

Gründungen (außer bei untergeordneten Bauwerken) sind auf der Grundlage einer ingenieurgeologischen Begutachtung zu planen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen )

Sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Rechtliche Grundlage dazu sind das Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) in der Fassung des BGBl. III 750-1-1.

In diesem Zusammenhang ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

#### 3.2 Bodenfunde

Bodenfunde sind nach § 16 des Thür. Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig. Archäologische Funde sind dem Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstr. 11 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nach § 7 Abs. 4 Thüringer Denkmalschutzgesetz gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von eventuellen notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft zum Beispiel Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

#### 3.3 Erdaushub

Der Erdaushub, der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallend und unbelastete ist, soll im Planungsgebiet wiederverwendet werden.

#### 3.4 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone. Nachrichtlich liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit fortgeschrittener Auslaugung im oberen Buntsandstein und in einem Gebiet unter einer Kalilagerstätte.

### 3.5 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig dann Landesamt für Vermessung und Geoinformation Dezernat 30 Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt einen Antrag auf Sicherung beziehungsweise Verlegung der Festpunkte zu stellen

### 3.6 Pachtverhältnisse Landwirtschaft

Bestehende Pachtverhältnisse sind nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 BGBl. I. S. 42 ordnungsgemäß zu beenden. Der Bewirtschafter ist rechtzeitig über den Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten zu informieren. Wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen.