

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen

Stadt Eisenach

Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

Entwurf zur öffentlichen Auslegung



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen

Stadt Eisenach

Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

Auftraggeber:

Stadt Eisenach
Markt 2
99817 Eisenach

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer
Dipl.-Ing. S. Posern

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Stadtentwicklungskonzept	
3.3 Flächennutzungsplan	
3.4 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB	
4. Rahmenbedingungen	8
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotop	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie / Hydrogeologie und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung	
5. Planinhalt	10
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6 Verkehrstechnische Erschließung	
5.7 Technische Infrastruktur	
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.9 Übernahme, Kennzeichnung	
5.10 Klimaschutzklausel	
6. Grünordnung	18
6.1 Beschreibung des Plangebietes	
6.2 Bestandsaufnahme	
6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen	
6.4 Flächenbilanz	
6.5 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen	
6.6 Zuordnung und Kostenerstattung der grünordnerischen Maßnahmen	
6.7 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen	
6.8 Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen	

Anlage

- Flächenkennwerte

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung
8. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
14. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung

1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Eisenach stellt den Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ auf, um eine weitere Wohnbebauung am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Stockhausen zu ermöglichen. Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt die Abrundung der Ortslage zur offenen Landschaft.

Da der bisherige Standort im Außenbereich liegt, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Eine Ergänzungssatzung kommt, wie vorab geprüft, hier nicht in Frage, da dies planungsrechtlich nicht möglich ist. Dies wäre nur möglich, wenn sich an das Plangebiet ein Bereich nach § 34 BauGB anschließen würde. In vorliegendem Fall grenzt jedoch ein Bebauungsplan an, in welchem die Zulässigkeit nach § 30 BauGB beurteilt wird.

Geplant ist an diesem Standort ausschließlich die Errichtung von Einfamilienhäusern, in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt nun gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Da zu Beginn der Planung dieses Verfahren jedoch noch nicht zur Verfügung stand wurde bereits eine Grünordnung und ein Umweltbericht erarbeitet. Die Stadt Eisenach wendet den § 13b BauGB nunmehr an, behält jedoch die ursprünglich als notwendig ermittelten Kompensationsmaßnahmen bei, da Sie in diesem Fall als bedeutendes Strukturelement gesehen werden (sowohl in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, als auch in Bezug auf den zu erwartenden Eingriff). Auch die ursprünglich erarbeitete Grünordnung und der Umweltbericht werden entsprechend weiter Bestandteil des Bebauungsplanes bleiben.

Gegenüber dem Planstand vom 11.03.2019 werden ausschließlich Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einfriedungen geändert.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes (vgl. Abbildung 1) hat eine Größe von ca. 1,35 ha. Er liegt in der Gemarkung Stockhausen, Flur 5 und beinhaltet die Flurstücke 318/59* (Straße), 319* (Straße), 320*, 321*, 322/1, 323/4, 373*, 446/1*, 458* und 461/2 (* teilweise).



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen (schwarz gestrichelt) und angrenzender Bebauungsplan (rot gestrichelt) auf DOP [Quelle: TLBG ©]

Im Norden, als auch im Westen grenzt die Ortslage von Stockhausen an. Diese angrenzenden Bereiche liegen vollständig in einem Bebauungsplan und sind als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen (Bebauungsplan Nr. II Misch-Allgemeines Wohngebiet - Gemeinde Stockhausen). Die Geltungsbereiche beider Bauleitpläne überlappen sich im Bereich der Straße „Unter dem Pflinzhöck“. Im Süden und im Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Eisenach ist laut Regionalplan Südwestthüringen und dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bestimmt. Aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) kann die Stadt Eisenach eine Bauflächenentwicklung verfolgen, die über dem gemeindebezogenen Bedarf hinausgeht. D.h., dass sich im Wohnsiedlungsbereich nicht nur ein Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, bzw. aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und durch ortsansässige Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sowie aus den besonderen örtlichen Voraussetzungen und Potenzialen ergeben, sondern auch durch die Magnetwirkung, die die Stadt Eisenach als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region hat.

Nach der Raumnutzungskarte (vgl. Abbildung 2) des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) bestehen für den zu überplanenden Bereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Dieser ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen z.T. bereits als Siedlungsbereich dargestellt, bzw. ohne raumordnerische Vorgaben (weiße Fläche).

Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen somit keine raumordnerischen bzw. landesplanerischen Festlegungen entgegen.

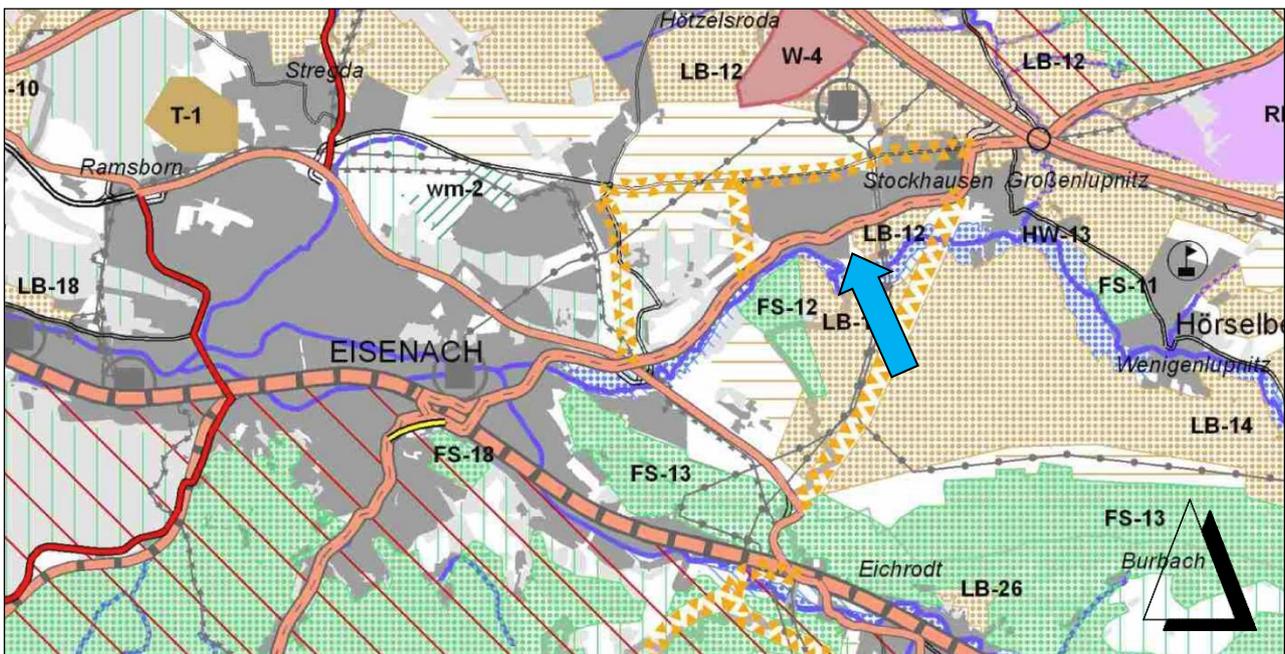


Abbildung 2: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

3.2 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Eisenach hat bereits seit 2002 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept. Dieses wurde zum ersten Mal im Jahr 2006 fortgeschrieben. Aktuell wird das Integrierte Stadtentwicklungskonzept erneut fortgeschrieben und voraussichtlich im 4. Quartal 2019 dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Im Konzept von 2002, welches eine langfristige Konzeption beinhaltet, sind für den Ortsteil Stockhausen u.a. folgende Maßnahmen zur Schaffung von Wohnbauflächen enthalten:

- Lückenschließung, v.a. Bereich Semmenwiese,
- Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohngebäuden,
- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Ergänzung und Ausbildung des Ortsrandes:
- Am Pflinzhöck: 1 ha, Bebauung entlang der bestehenden Straße und
- Am Holzbach: 2 ha, Umgestaltung der Gartenanlage einschließlich Erweiterungsfläche.

Der Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Pflinzhöck“ ist im Stadtentwicklungskonzept bereits berücksichtigt und entspricht damit den langfristigen Zielen der Stadt Eisenach.

3.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Eisenach liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. In diesem ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Entwicklungsfläche F7) enthalten (vgl. Abbildung 3). Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

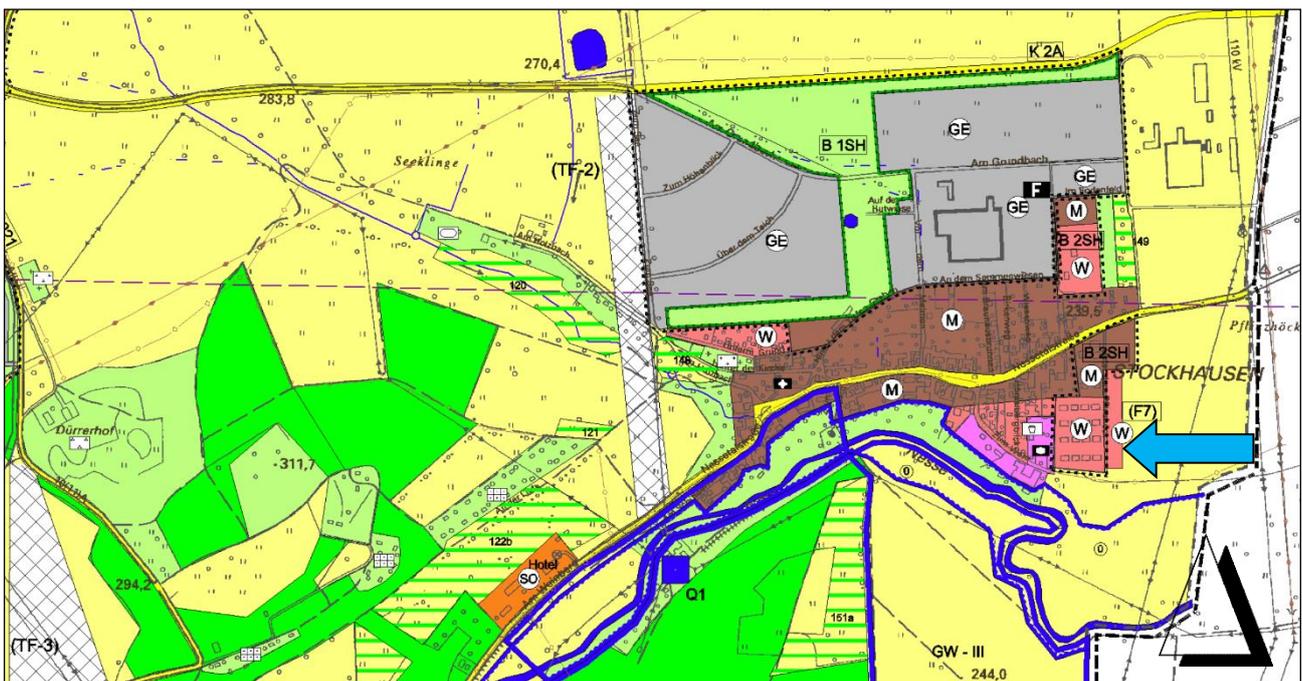


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

3.4 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB

Die Kommune kann das beschleunigte Verfahren nur anwenden, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Umsetzung dieses Städtebauprojektes gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG unterliegt weder der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls noch ist das Vorhaben UVP-pflichtig, da die jeweiligen Prüfwerte nicht erreicht, bzw. überschritten werden.

Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene SPA-Gebiet mindestens 3.000 m (Nr. 14 „Hainich“), als auch die nächstgelegenen FFH-Gebiete mindestens 2.500 m (Nr. 36 „Hainich“ und Nr. 51 „Hörselberge“) entfernt sind. Aufgrund der großen Entfernung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben generell auszuschließen.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung kann dementsprechend auch verzichtet werden.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt östlich von Eisenach, im Ortsteil Stockhausen. In Stockhausen selbst liegt es an der südöstlichen Seite des Ortsteiles.

Das Gelände im Geltungsbereich steigt allmählich von Südwesten nach Nordosten an. Dabei wird ein Höhenunterschied von insgesamt ca. 9,00 m überwunden. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 228,0 m bis 237,0 m über dem Meeresspiegel.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet selbst wird momentan größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die öffentliche Straße „Unter dem Pflinzhöck“. Daran angrenzend sind bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden. Nördlich an das Plangebiet grenzen einzelnstehende Obstbäume an. An diese schließen sich wiederum Mehrfamilienhäuser an.

Im Osten grenzt an den Geltungsbereich direkt Ackerland an. Im Süden wird das Plangebiet, durch eine einreihige Feldhecke begrenzt, an die sich landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland anschließt.

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Weder im Plangebiet selbst noch direkt angrenzend sind Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes, bzw. im Sinne des Wasserrechtes vorhanden. Das gleiche gilt für Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG.

Südwestlich vom Plangebiet, in ca. 130,0 m Entfernung beginnt ein Wasserschutzgebiet (Schutzzone III). In ca. 120,0 m Entfernung (entlang des Gewässers „Nesse“) ist ein sonstiges naturschutzfachlich wertvolles Biotop (Hochstaudensaum (Origanetalia) an S-exponiertem Unterhang des Hammelsbergs. Am S-Rand eines Eschenwaldes im Übergang zum intensiv genutzten Grünland. Schwach verbuscht.) vorhanden. Dieses fällt jedoch nicht unter die Bestimmungen des § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG.

Darüber hinaus beginnt in ca. 80,0 m bis 100,0 m südlich des Geltungsbereichs das Überschwemmungsgebiet der „Nesse“. Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet und das sonstige naturschutzfachlich wertvolle Biotop werden durch die Umsetzung der Planung nicht gesehen, da bereits in den angrenzenden Bereichen eine adäquate Nutzung seit mehreren Jahren vorhanden ist und dies zu keinen Beeinträchtigungen geführt hat.

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen im Umfeld des Überschwemmungsgebietes der „Nesse“ werden nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Risiken gesehen, da die o.g. Entfernungen bereits der möglichen Ausdehnung bei einem 200-jährigen Hochwasser (HQ 200) entsprechen.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich bereits eine Straße „Unter dem Pflinzhöck“, welche die Erschließung der angrenzenden Mehrfamilienhäuser sicherstellt.

4.6 Verkehr

Das geplante Gebiet ist bereits über die Straße „Unter dem Pflinzhöck“ erschlossen. Am Ende der Straße befindet sich ein Wendehammer. Diese (Straße „Unter dem Pflinzhöck“) ist wiederum an die „Nesselstraße“ (B84) angebunden. Hier werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes auf den Baugrundstücken.

4.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Wartburgkreises für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Durch die im Plangebiet ausgeübte landwirtschaftliche Grünlandnutzung ergeben sich derzeit keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung).

Auch durch diese Nutzungen sind bisher keine negativen Auswirkungen bekannt, welche das Plangebiet beeinträchtigen könnten. Einwirkungen auf das Plangebiet ergeben sich durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und ggf. durch den Verkehrslärm von der Bundesstraße 84.

4.10 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind in privaten Händen. Lediglich das Straßenflurstück (Flurstück 319 der Flur 5) ist im Eigentum der Stadt Eisenach. Hingegen ist das Straßenflurstück 318/59 der Flur 5 noch in privatem Eigentum. Die Stadt Eisenach ist jedoch derzeit bereits in Verhandlungen mit dem Eigentümer um dieses zu erwerben.

4.11 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Derzeit liegen keine Angaben vor!

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Stadt Eisenach beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes die Ortslage mit einer Wohnbebauung abzurunden. Hierzu werden ausschließlich Einfamilienhäuser, in Form von Einzel- und Doppelhäusern, zugelassen und entsprechende Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Die Errichtung der Hauptgebäude soll dabei ausschließlich straßenbegleitend, entlang der bereits vorhandenen Straße „Unter dem Pflinzhöck“ erfolgen. Als Übergang zur freien Landschaft wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine naturnahe Gehölzfläche mit Saumstrukturen angelegt. Diese Maßnahme dient gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der angrenzenden Bestandssituation und entsprechend der geplanten Nutzung.

- Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO ausschließlich als Ferienwohnung dienende Räume gemäß § 13a Satz 2 BauNVO, im Sinne des § 4 (3) 1 BauNVO, wenn die Räume eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung haben.

Begründung

Die getroffene Festsetzung dient dazu im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine untergeordnete Nutzung für bestimmte Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu ermöglichen, welche gleichzeitig aus Sicht der Stadt Eisenach keinen wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens sowie eine Beeinträchtigung der nachbarrechtlichen Belange nach sich ziehen können. Insbesondere spielt dabei die Frequentierung, das Tag-Nacht-Verhalten (Anreise und Urlaubsgebahren in der Nacht) und der Privatsphäre in einem Wohngebiet (nachbarrelevante Aspekte) eine Rolle. Aus Sicht des Satzungsgebers würde eine Ansiedlung von z.B. einem Hotel oder einer Pension den anvisierten Zielen entgegenlaufen.

Nach Ansicht der Stadt werden die zuvor genannten Aspekte durch die entsprechende Feinsteuerung der Zulässigkeiten (zulässig sind als Ferienwohnung dienende Räume gemäß § 13a Satz 2 BauNVO, wenn die Räume eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung haben) entsprechend gewürdigt und es erfolgt kein genereller Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, welche für die touristische Entwicklung der Stadt Eisenach ebenfalls bedeutsam sind.

- Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, im Sinne des § 4 (3) 2 BauNVO, wenn der sonstige nicht störende Gewerbebetrieb eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung hat. Die Ausnahme gilt ausschließlich für eine Nutzung innerhalb des Wohngebäudes.

Begründung

Um ein Minimum an nicht störenden gewerblichen Nutzungen ausnahmsweise zuzulassen, unabhängig von der Zulässigkeit von Räumen zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger gemäß § 13 BauNVO, erfolgt die entsprechende Festsetzung. Damit soll insbesondere auch vermieden werden, dass sich sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe etablieren, durch welche jedoch zu erwarten wäre, dass erhebliche Auswirkungen durch den entstehenden Verkehr auftreten (Kunden und Lieferbetrieb). Dies könnte z.B. erfolgen, wenn sich entsprechende Betriebe mit einer gewissen Größe oder Marktpräsenz am Standort ansiedeln.

- Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO
 - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
 - Pkt. 5. Tankstellen.

Begründung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen und deren Schutzanspruch, sollen Nutzungen mit einem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zugelassen werden. Zudem entsprechen diese Nutzungen nicht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches.

- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

Begründung

Die GRZ von 0,4 für Wohngebiete entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut BauNVO (Baunutzungsverordnung). Damit wird den Eigentümern der größtmögliche Spielraum für die Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterschiedlich festgesetzt. Im nördlichen Bereich, welcher in diesem Fall ca. 1/3 des Plangebietes abdeckt, werden zwingend zwei Vollgeschosse und im verbleibenden südlichen Bereich (2/3 des Plangebietes) maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Traufhöhe ausgehend vom nördlichen Teilbereich (in diesem Fall 2/3 des Plangebietes) zum südlichen Teilbereich (1/3 des Plangebietes) von +6,50 m auf +5,00 m verringert. Das städtebauliche Ziel besteht darin, durch die getroffenen Festsetzungen eine Staffelung der möglichen Gebäude, in Bezug auf die Wirkung des Orts- und Landschaftsbildes, ausgehend von Norden nach Süden zu erreichen. Hierbei findet insbesondere die Ortsrandlage der Bebauung Berücksichtigung, jedoch auch die im Norden an das Plangebiet direkt angrenzende Bebauung mit einer entsprechenden Geschossigkeit und Nutzung (Mehrfamilienhäuser). Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlichsten liegenden Grundstücken sollen dabei mit ihrer Bebauung die geringsten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erzeugen. Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit und Traufhöhe, aber auch durch Festsetzung der zulässigen Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) gewürdigt. Die unterschiedlichen Teilbereiche werden durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knüttellinie [Planzeichen Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung]) festgesetzt.

- Definition - Traufhöhe

Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände Bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut mittig der baulichen Anlage.

- Begründung

Die Definition erfolgt zur rechtssicheren Bestimmung der Traufhöhe. Zur Umsetzung wurde die Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN; DGM2 [Quelle: TLBG ©]) in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen.

5.3 Bauweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

- Begründung

Somit muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden und die Länge der zulässigen Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

- Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser

- Begründung:

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sowie der Umsetzung des Planzieles. Dieses wird unter Pkt. 5.2 bei den Erläuterungen zu den Vollgeschossen und der Traufhöhe entsprechend näher dargelegt.

Im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellung (Staffelung der Gebäude) im nördlichen Teilbereich (2/3 des Plangebietes) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, dagegen sind im südlichen Teilbereich (1/3 des Plangebietes) ausschließlich Einzelhäuser möglich.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO ausgeschlossen.

- Begründung

Der Ausschluss von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen im vorab beschriebenen Bereich erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie insbesondere zum Erhalt eines angemessen lichten Straßenraumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) und den Nebenanlagen einzuhalten. Ausnahmsweise können Einfriedungen auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

- Begründung

Die Einschränkung bezüglich der Errichtung von Nebenanlagen dient der Wahrung eines angemessen lichten Straßenraumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Ansonsten ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich in der gesamten Baufläche möglich, d.h. auch im rückwärtigen Bereich der Flurstücke. Zwingend zu beachten ist bei der Errichtung von Einfriedungen der vorhandene Leitungsbestand, welcher parallel zur Straße „Unter dem Pflinzhöck“ verläuft. Dieser wurde außerhalb der Flurstücke der Straße verlegt! Im vorliegenden Bebauungsplan ist er aber bereits Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche. Ist durch die Errichtung einer Einfriedung eine Beeinträchtigung des vorhandenen Leitungsbestandes zu erwarten, greift die entsprechende Ausnahme nicht! Daher ist vor der Errichtung von Einfriedungen der Leitungsbestand in der Örtlichkeit zu ermitteln und von diesem ausgehend mit mindestens 1,00 m Abstand die Einfriedung zu errichten.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Dachform
Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Dachneigung
-Bei Hauptgebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis max. 50° zulässig.
-Bei Nebengebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 50° zulässig.
- Dachdeckung
-Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 20° bei Hauptgebäuden und ab 15° bei Nebengebäuden sind nur unglasierte Dachziegel, Dachsteine oder weitere kleinformatische Platteneindeckungen in einem Rotton oder Braunton zulässig.
-Bei Wintergärten sind verglaste Dachflächen zulässig.
- Einfriedungen
-Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf 1,50 m begrenzt. Abweichend davon darf die Gesamthöhe bei Mauern als Einfriedungen max. 1,00 m betragen.
-Freistehende Jägerzäune, Maschendrahtzäune und Stabmattenzäune sowie geschlossene/blickdichte Einfriedungen sind als Einfriedungen auf der, der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) zugewandten Seite des Grundstückes nicht zulässig.
Geschlossene/blickdichte Einfriedungen sind zudem auf der, der freien Landschaft zugewandten Seite/Seiten nicht zulässig.
-Bei Errichtung von Doppelhäusern sind auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Bereich der Terrassen oder Balkone massive Einfriedungen mit einer max. Länge von 4,0 m und einer max. Höhe von 2,00 m als Sichtblenden zulässig.

Begründung

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung dienen der städtebaulichen Ordnung und tragen somit zur Wahrung des Ortsbildes und zum Schutz des Landschaftsbildes bei. Dies ist insbesondere an diesem Standort notwendig, da er den Abschluss der Ortslage darstellt und den Übergang zur freien Landschaft prägt. Die Festsetzungen lassen einen Spielraum bei der Gestaltung der baulichen Anlagen zu, geben jedoch eine grundlegende Richtung für die Gestaltung vor.

Als geschlossene/blickdichte Einfriedungen werden z.B. Doppelstabmattenzäune mit Sichtschutzstreifen/Steinschüttungen oder Vergleichbare angesehen.

- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

-Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 unter Hinweise Pkt. 2.2.1 zu verwenden.

-Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Begründung

Durch diese Maßnahme soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild und zu Sicherung der einheimischen Flora beiträgt.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.

5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen wurden so angeordnet, dass die geforderte Abstandsfläche von 3,0 m der Thüringer Bauordnung (§ 6 ThürBO) eingehalten werden kann. Eine Ausnahme bildet hierbei die nördliche Baugrenze. Diese liegt direkt auf der Flurstücksgrenze des nördlichsten Flurstückes (323/4) und damit direkt auch an der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Um eine Bebauung bis an die aktuelle Flurstücksgrenze heran umzusetzen ist es notwendig, dass die erforderliche Abstandsfläche auf dem nördlich angrenzenden Flurstück (323/7) liegen kann. Nur wenn dies gesichert werden kann, ist es möglich die Bebauung entsprechend umzusetzen. Da auf dem Flurstück 323/7 keine Bebauung aufgrund der Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplanes möglich ist (Bindung für Bepflanzung/Erhalt), besteht grundsätzlich eine entsprechende Möglichkeit. Geplant ist, dass der Bauherr des Flurstückes 323/4 gleichzeitig Eigentümer des Flurstückes 323/7 wird. Möglicherweise sind hierzu noch beide Flurstücke zu vereinigen. Beide Flurstücke befinden sich aktuell auch bereits im Eigentum eines Investors, so dass die Möglichkeit grundsätzlich gegeben ist.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche) beträgt der Abstand 5,00 m. Dies dient der städtebaulichen Ordnung sowie insbesondere zum Erhalt eines angemessenen lichten Straßenraumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die südliche Ausdehnung der Baugrenze endet, ausgehend von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 320 nach 15,0 m und damit geringfügig südlicher als die bereits vorhandene Bebauung westlich des Plangebietes, wodurch ein annähernd gleichmäßiger Bebauungsabschluss der Ortslage sichergestellt werden kann.

Die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Pool, Geräteschuppen etc.) ist auch weiter südlich möglich, da davon auszugehen ist, dass diese ausschließlich untergeordnet das Orts- und Landschaftsbild prägen werden.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf 15,0 m begrenzt, damit ein eklatanter Versatz der Bebauung nicht erfolgen kann und das Straßenbild gewahrt wird.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die öffentliche Verkehrsfläche und die Baufläche, ausgehend von der Flurstücksgrenze des Flurstückes 319 (Straße „Unter dem Pflinzhöck“) nach Osten, um 1,50 m, verschoben wurden. Dies erfolgt, damit die vorhandenen Abwasserleitungen (Regen- und Schmutzwasser) in diesem Bereich zukünftig in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und damit langfristig gesichert sind. Die Ausweisung der Baufläche erfolgt damit unabhängig von der derzeitigen Grundstücksstruktur!

5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Unter dem Pflinzhöck“. Die öffentliche Straße ist bereits ausgebaut. Vorgesehen ist die Straße trotzdem geringfügig nach Osten zu verbreitern (maximal um ca. 1,50 m) um Einschränkungen durch die zu erwartenden Grundstückszufahrten, insbesondere bei Begegnungsverkehr PkW/LkW, zu minimieren. Gleichzeitig erfolgt damit die Einbeziehung des bereits vorhandenen Leitungsbestandes in den öffentlichen Raum.

Die Erschließungsstraße hat am Ende einen Wendehammer. Dieser bittet die Möglichkeit zum Wenden von Fahrzeugen bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug). Somit sind hier keine zusätzlichen Maßnahmen, zum Wenden für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge notwendig. Die Darstellung im Plan erfolgt als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr müssen auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.

Fußläufige Erschließung

Fußläufig ist das Plangebiet bereits über die Straße „Unter dem Pflinzhöck“ zu erreichen. Entlang dieser ist ein separater Gehweg vorhanden. Weiterhin besteht am südlichen Ende des Plangebietes die fußläufige Möglichkeit, über die Straße „Zum Wehr“ in Richtung Ortsteilmitte zu gelangen.

Das dabei in Anspruch genommen Flurstück (318/59) befindet sich noch nicht im Eigentum der Stadt Eisenach. Derzeit erfolgen Verhandlungen mit dem Eigentümer zum Kauf des Flurstückes.

Wirtschaftswege

Die Wirtschaftswege, welche ausgehend vom Wendehammer vorhanden sind (Anbindung der südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen und Zuwegung zur, im Bestand vorhandenen Pumpstation für die Entsorgung des Mischwassers), werden durch die Umsetzung der Planung nicht eingeschränkt.

5.7 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

In der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen. Über diese erfolgt aktuell die Versorgung der vorhandenen Bebauung, nördlich und westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Sie sind im Bebauungsplan nicht dargestellt, da die Lage nicht bekannt ist. Eine Versorgung des Plangebietes erfolgt aktuell noch nicht. Die nächste Trafostation befindet sich im direkten Bereich des Wendehammers am Ende des Plangebietes. Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Energie, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG) abzuschließen.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes erfolgt derzeit noch nicht. Angaben zum Leitungsbestand im Geltungsbereich liegen auch nicht vor.

Trinkwasserversorgung

Nach Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens (Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal) liegt in der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ eine Trinkwasserleitung. Diese ist im Bebauungsplan enthalten, die genaue Lage ist jedoch unbekannt (Angabe ohne Gewähr). Ausgehend von dieser kann die Versorgung des Plangebietes erfolgen. Lediglich für die Flurstücke 320, 321 und 373 ist die Versorgung derzeit noch nicht gesichert. Hierzu ist es notwendig, die vorhandene Trinkwasserleitung entsprechend zu verlängern.

Für die weitere Erschließung und Versorgung mit Trinkwasser sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal) abzuschließen.

Schmutzwasserentsorgung

Entsprechend den Aussagen des Entsorgungsunternehmens (Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal) verläuft östlich, parallel zur Straße „Unter dem Pflinzhöck“, ein Trennsystem. Die Leitungen liegen aktuell noch auf privaten Flurstücken. Im Bebauungsplan ist bereits die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend nach Osten ausgedehnt, um die Leitungstrassen langfristig öffentlich-rechtlich zu sichern. Eine entsprechende Berücksichtigung in der Flurstücksstruktur muss noch erfolgen. Der Leitungsbestand ist im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr). Das Plangebiet kann komplett durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal erschlossen werden. Eine Anschlussgenehmigung kann durch den Verband für alle Grundstücke in Aussicht gestellt werden. Durch die Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche und der damit erfolgten Einbeziehung des Leitungsbestandes in diese, sind Grunddienstbarkeiten zur Sicherung des Leitungsbestandes zugunsten des Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal, wie bisher gefordert, nicht mehr notwendig.

Für einen Anschluss sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen (Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal) notwendig.

Regenwasserentsorgung

Wie bereits zuvor im Pkt. Schmutzwasserentsorgung dargelegt, verläuft östlich der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ ein Trennsystem. Der Leitungsbestand, welcher aktuell noch über private Flurstücke verläuft, ist im Bebauungsplan enthalten (Angaben ohne Gewähr). Zukünftig soll der Leitungsbestand Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche sein.

Im Bebauungsplan ist bereits eine dem entsprechende Darstellung erfolgt. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist also grundsätzlich möglich. Nach ersten Aussagen des Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal ist eine Prüfung der möglichen Einleitmengen jedoch unumgänglich. Daher können abschließende Aussagen noch nicht getroffen werden.

Alternativ ist in der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ noch ein Mischwasserkanal vorhanden. Der Leitungsbestand ist im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr). Ausgehend von diesem erfolgt bereits die Entsorgung des anfallenden Regenwassers der Straßenverkehrsfläche. Gegebenenfalls ist eine Entsorgung von Teilflächen auch darüber möglich. Entsprechende Prüfungen des Entsorgungsunternehmens müssen noch erfolgen.

Bezüglich der langfristigen Sicherung des Leitungsbestandes gelten die gleichen Bedingungen wie unter dem Pkt. Schmutzwasserentsorgung dargelegt.

Für einen Anschluss sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen (Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal) notwendig.

Telekommunikationsanlagen

In der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ sind Telekommunikationsanlagen vorhanden. Diese sind nicht im Bebauungsplan dargestellt, da keine Angaben vorhanden sind.

Abfallentsorgung

Die einzelnen Nutzer im Plangebiet sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Wartburgkreis, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Die Feuerwehrezufahrt kann direkt über die Straße „Unter dem Pflinzhöck“ erfolgen. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist im Gebiet bereits vorhanden (Wendehammer).

Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind zu beachten. Diese Flächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinheiten. Diese sind im Bereich der öffentlichen Straße abzusichern.

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Landesbauordnung (ThürBO), der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2017) und nach DIN 14 090 zu planen.

Die Löschwasserversorgung kann, ausgehend von den bereits vorhandenen Oberflurhydranten (3 Stück) im Bereich der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ erfolgen. Diese befinden sich jeweils direkt vor den Zufahrten zu den Mehrfamilienhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Löschwasserbedarf beträgt min. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden. Ob dieser über die vorhandenen Hydranten gedeckt werden kann ist derzeit nicht bekannt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Löschwasser aus dem Gewässer „Nesse“ zu entnehmen. Diese verläuft ca. 115 m entfernt von der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bereich der vorhandenen Wendeanlage). Somit könnte das gesamte Plangebiet von einer entsprechenden Entnahmestelle im Gewässer abgedeckt werden (Radius von 300 m um das Brandobjekt). Die örtliche freiwillige Feuerwehr verfügt auch über die entsprechend notwendigen technischen Voraussetzungen zur Löschwasserentnahme aus Gewässern (Pumpen und mobile Sperre mit entsprechender Entnahmemöglichkeit).

5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig. Auch auf die Festsetzung von Leitungsrechten kann verzichtet werden, da die vorhandenen Regen- und den Schmutzwasserkanäle in der Gemarkung Stockhausen, Flur 5 auf den Flurstücken 320, 321, 322/1, 323/4, 373, 446, 458 und 461/2 in die öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgenommen wurden und somit die öffentlich-rechtliche Sicherung langfristig erfolgt. Zur tatsächlichen eigentumsrechtlichen Trennung sind die betroffenen Flurstücksteile aus den Flurstücken noch herauszumessen.

Baulasten

Die Notwendigkeit von Baulasten kann zum derzeitigen Stand nicht abschließend geklärt werden.

5.9 Übernahme, Kennzeichnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 5 BauGB keine Kennzeichnungen und gem. § 9 Abs. 6 BauGB keine nachrichtlichen Übernahmen erfolgt.

5.10 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine naturnahe Gehölzfläche mit vorgelagertem Saumstreifen anzulegen (Maßnahme A1). Die Maßnahme ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern umzusetzen.

- Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Bereiche innerhalb der einzelnen Grundstücke sind mit mindestens 60% Grünfläche zu planen. Des Weiteren sind, die unbefestigten Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu begrünen. Bei Gehölzen und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Zusätzlich dazu ist je 200 m² Baugrundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden.

6. Grünordnung

Die Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die durch die Nutzungsänderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Für die Ergänzungssatzung Nr. 2SH „Am Pflinzhöck“, welche ursprünglich an dem Standort geplant war, wurde bereits eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation des geplanten Eingriffs durch das PLANUNGSBÜRO DR. WEISE („NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH „AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016) erarbeitet. **Diese Untersuchungen und festgelegten Maßnahmen werden für den Bebauungsplan „Erweiterung Pflinzhöck“ übernommen, auch wenn dies in dem Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht erforderlich ist.**

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Stockhausen, einem Stadtteil von Eisenach (vgl. Abbildung 4). Das Gelände steigt allmählich von Südwesten nach Nordosten an und liegt in einer Höhe von ca. 228 m bis 237,0 m ü. NHN.

Es wird momentan größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt (Biotoptyp 4250). An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein grasreicher Saum (Biotoptyp 4711) sowie im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, grenzt eine einreihige Feldhecke an (Biotoptyp 6110). (Quelle: PLANUNGSBÜRO DR. WEISE „NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH „AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016).

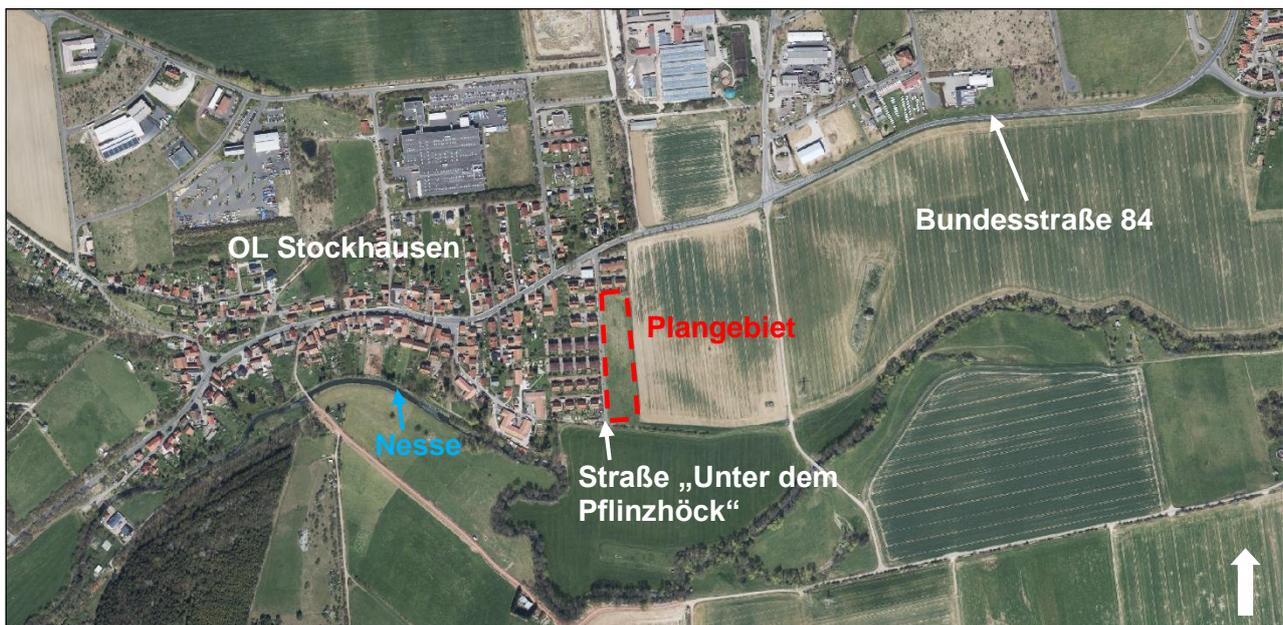


Abbildung 4: Luftbild vom Plangebiet mit Umgebung
(Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,35 ha. Er liegt in der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die öffentliche Straße „Unter dem Pflinzhöck“. Daran angrenzend sind bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden. Nördlich an das Plangebiet grenzen einzeln stehende Obstbäume an. An diese schließen sich wiederum Mehrfamilienhäuser an.

Im Osten grenzt an den Geltungsbereich direkt Ackerland an. Im Süden wird das Plangebiet, durch eine einreihige Feldhecke begrenzt, an die sich landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland anschließt.

6.2 Bestandsaufnahme

Für die Schutzgüter *Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft* sowie das *Landschaftsbild*, erfolgt im Umweltbericht eine ausführliche Bestandsbeschreibung. Unter Pkt. 2.1 - *Bestandsaufnahme* werden die einzelnen Schutzgüter näher untersucht, weshalb im Rahmen der Begründung darauf verzichtet wird.

6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen wird versucht, die im Zuge der Bebauung veränderten Flächen in einem für die Umwelt relevanten Maß einzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich ausfällt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um den Eingriff in die Schutzgüter zu minimieren bzw. nicht vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß beschränkt. Um dies zu gewährleisten, gibt die BauNVO eine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung vor. Bei allgemeinen Wohngebieten liegt die Grundflächenzahl bei 0,4. Das heißt, dass nur 40 % des Grundstücks versiegelt werden dürfen. 60 % der Fläche sind zu begrünen. Diese Begrünung soll mit Rasen, Sträuchern und Bäumen erfolgen, wobei nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind.

Anfallender Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten. Somit können sich die vorher bestehenden Bodenstrukturen nach Einbau des gesicherten Oberbodens wieder standortgerecht entwickeln. Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan*):

Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 unter Hinweis Pkt. 2.2.1 zu verwenden. Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Pflanzliste 1 (siehe Beschreibung Kompensationsmaßnahme A 1) enthält eine Aufzählung von standortgerechten, einheimischen Laubbaumarten, die zur Anpflanzung verwendet werden können.

Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes

Kompensationsmaßnahme A 1 – Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit vorgelagertem Saumstreifen

Der durch die Anlage von neuer Wohnbaufläche entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird mit der Umsetzung der Maßnahme **A 1** kompensiert.

Als Kompensationsmaßnahme **A 1** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan* - Quelle: PLANUNGSBÜRO DR. WEISE „NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016):

A 1	Auf Teilflächen der Flurstücke 323/4, 446/1, 322/1, 461/2, 458, 373, 321 und 320 der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen ist auf einer Fläche von 3.500 m ² eine naturnahe Gehölzfläche mit naturnahen Saumstrukturen, aufgebaut aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 3 m anzupflanzen und 3 Jahre zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege). Bei der Anpflanzung von Gebüsch-/Baumgruppen sind mindestens 3 verschiedene standortheimische Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 unter Hinweise Pkt. 2.2.1 und 2.2.2 zu verwenden. Der Anteil einer Baumart darf maximal 20% betragen. Der Anteil einer Strauchart an der Pflanzung darf maximal 20% betragen.
------------	---



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet mit Kompensationsmaßnahme A 1
(Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

Die naturnahe Gehölzfläche mit naturnahem Saumstreifen wird sich aus den Biotoptypen

- Feldgehölz / Waldrest (Code 6210)
- Laubgebüsche frischer Standorte (Code 6224)
- Staudenflur / Ruderalflur mesophiler Standorte (Code 4710)

zusammensetzen.

Solche naturnah gestalteten Gehölzbereiche mit Saumstreifen dienen der Tierwelt als unverzichtbarer Lebensraum in der heute oft ausgeräumten Agrarlandschaft. Die Vielfalt der Strukturen in den Gehölzflächen sowie die unterschiedlichen Temperatur-, Feuchtigkeits- und Lichtverhältnisse sorgen für einen hohen Artenreichtum.

So frequentieren Arten des Offenlandes, der Waldränder und des Waldes diesen Lebensraum. Besonders der Reichtum an Insekten und Vögeln ist dabei auffällig. So dienen die Gehölze beispielsweise als Ansitz- und Singwarte, zur Deckung und zum Schutz vor Witterung, Feinden und der Bewirtschaftung durch den Menschen. Sie sind Nist- und Schlafplatz, Überwinterungsquartier, und Nahrungsreservoir. Auch im Rahmen des Biotopverbunds übernehmen diese Grünstrukturen wichtige Funktionen, indem sie die Isolation von Waldinseln mindern und einen Individuenaustausch ermöglichen.

Neben dem hohen faunistischen Wert, haben kleinere Gehölzflächen auch eine große Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser Luft, Klima, Landschaft und den Menschen.

Sie fungieren beispielsweise als Windschutz, indem sie zur Minderung der Windgeschwindigkeiten beitragen. An Böschungen verhindern sie mit ihrem Wurzelgeflecht vor allem den Bodenabtrag durch Wasser.

Sie wirken sich des Weiteren positiv auf das Kleinklima aus. So filtern sie zum einen die Luft, da sie durch ihre große Blattmasse die Luft von Staub und Abgasen reinigen. Zum anderen regulieren sie den Wasserhaushalt, indem sie den Wasserabfluss verringern, da die lockere Bodenschicht der Gehölzfläche das Wasser wie ein Schwamm zurückhält und es für Pflanzen und Bodenleben nutzbar macht.

Sie bieten Sicht- und Lärmschutz und beleben ausgeräumte Agrarfluren. Damit wird die Erholungsfunktion der Landschaft verbessert, was einen positiven Effekt für das Schutzgut Mensch bedeutet.

Strauch- und Baumartenwahl für die Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit Saumstreifen

Standortheimische Bäume und Sträucher sind an die naturräumlichen Gegebenheiten und ökologischen Wechselwirkungen der Landschaft besser angepasst als nicht heimische. Sie haben als Lebensraum für Tiere sowie in der Nahrungskette eine höhere Bedeutung und entsprechen der Eigenart des Landschafts- und Ortsbildes. Heimische Gehölze sind typisch für einen Landschaftsraum, somit fördert deren Verwendung den Erhalt der Eigenart. Für Anpflanzungen im Plangebiet sind daher Gehölze der aufgeführten Pflanzlisten zu verwenden.

Pflanzliste 1 – Laubbäume:

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 10 – 12 cm

Pflanzabstand der Bäume: mindestens 8 m

Traubenkirsche	- Prunus padus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Feldahorn	- Acer campestre
Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraister
Sauer-Kirsche	- Prunus cerasus

Pflanzliste 2 – Sträucher:

Pflanzqualität: 2xv, Höhe: 60 – 100 cm

Pflanzabstand Sträucher: Pflanzraster ca. 1,0 x 1,5 m

Gewöhnliche Hasel	- Corylus avellana
Kornelkirsche	- Cornus mas
Schlehe	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa carina
Salweide	- Salix caprea
Wildbrombeere	- Rubus fruticosus
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata
Heckenrose	- Rosa div. spec.

Bei der Anlage der naturnahen Gehölzfläche mit lockerer Gehölzbepflanzung und ruderalen Saumstrukturen ist explizit Folgendes zu beachten:

- Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung inkl. Verankerung und Wildverbisschutz bzw. Einzäunung, Greifvogelstangen und 1 Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18320 („Landschaftsbauarbeiten“) und DIN 18916 („Pflanzen und Pflanzarbeiten“) sowie bei Aussaat einer Wildsaatgutmischung fachgerechte Bodenvorbereitung und Ansaat der Wildsaatgutmischungen gemäß Herstellerangaben.
- Errichtung eines Schutzzaunes (oder Anbringen von Wildverbisschutz)
- Entwicklung von Krautsäumen zwischen den Baum-/Strauchgruppen sowie eines vorgelagerten Saumstreifens durch Selbstbegrünung oder Aussaat einer standortgerechten Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und –gräsern.
- Maßnahmen zur Vermeidung der Gehölzsukzession und der Ausbreitung von Dominanzbeständen von Neophyten in den Saumstreifen sind vorzusehen.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
- Die Grenzabstände gemäß § 44 ThürNRG sind zu berücksichtigen.

Pflegekonzept:

- 2 Jahre Entwicklungspflege mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr gemäß DIN 18919 („Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“).
- Kronenerhaltungsschnitt an Bäumen nur bei Bedarf
- Sträucher nach 20 Jahren verjüngen durch abschnittsweises (max. 30% / Jahr) auf den Stock setzen gemäß DIN 18919.
- Extensive Pflege von Saumstreifen (Mahd 1 x im Jahr) möglichst im Herbst, Abfuhr des Mahdguts, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Das Mahdgut soll mindestens drei Tage bis längstens eine Woche auf der Fläche belassen werden, um den Samenausfall und das Auswandern von Kleinlebewesen zu ermöglichen.

(Quelle: PLANUNGSBÜRO DR. WEISE „NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSATZUNG NR. 2SH AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016)

Der Bereich ist in der Planurkunde als „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ gekennzeichnet.



6.4 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,35 ha, davon sind ca.0,20 ha Verkehrsflächen, ca. 0,35 ha Grünfläche und ca. 0,80 ha Baufläche. 40 % der 0,80 ha Baufläche, d.h. ca. 0,32 ha, dürfen versiegelt werden (GRZ 0,4).

6.5 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Kostenschätzung wurde auf der Grundlage der „Kostendateien für Ersatzmaßnahmen“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 2003 erstellt.

Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen – Stadt Eisenach

Kompensationsmaßnahme A 1 – Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit vorgelagertem Saumstreifen Flurstücke 323/4, 446/1, 322/1, 461/2, 458, 373, 321 und 320 der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen	3.500 m ²	21.000 €
Summe grünordnerische Maßnahmen – Netto		21.000 €
Baunebenkosten (16 %)		3.360 €
MwSt. z. Z. 19 %		4.628,40 €
Summe grünordnerische Maßnahmen – Brutto		28.988,40 €

Hinweis zur Kostenschätzung:

Die Herstellungskosten basieren auf Vergleichsprojekten der letzten Jahre, wobei zu beachten ist, dass Kostensteigerungen bzw. Kostenminderungen aufgrund der aktuellen Marktentwicklung wahrscheinlich sind. Genauere Angaben sind im Rahmen der erforderlichen Ausführungsplanung zu ermitteln!

6.6 Zuordnung und Kostenerstattung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Kompensationsmaßnahme **A 1** ist durch den Eingriffsverursacher umzusetzen. Die Pflanzvorgabe im Rahmen der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist ebenfalls durch den Eingriffsverursacher umzusetzen.

6.7 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Zeitliche Umsetzungsfristen können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Es wird vorgeschlagen, die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme **A 1** spätestens 2 Jahre nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen.

6.8 Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen

Zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme **A 1** sind ausschließlich Teilflächen der Flurstücke 323/4, 446/1, 322/1, 461/2, 458, 373, 321 und 320 der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen notwendig. Diese Flurstücke befinden sich alle im Privateigentum. Die Verfügbarkeit ist damit sichergestellt, da der Ausgleich für jede Baumaßnahme am Ort des Eingriffs erfolgt.

.....
Ende der Begründung

Anlage

PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Eisenach Am Pflinzhöck
Ersteller: NIK
Datum / Zeit: 31.07.2019 / 13:38
Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]	
1. Art der baulichen Nutzung		
Bauliche Nutzung: WA		
Allgemeine Wohngebiete	Summe	0,80
9. Grünflächen		
Grünflächen	Summe	0,35
6. Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	Summe	0,20
15. Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe	1,35