

Bebauungsplan Nr. 2
Wohngebiet „Hopfenberg, 2. Bauabschnitt“
Arenshausen

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 11/2021

Bearbeiter:

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

Planungsträger

Gemeinde Arenshausen
Thomas-Müntzer-Straße 6
37318 Arenshausen

Auftraggeber

Rainer Kunze GmbH & Co. KG
Bernardusstraße 17
37308 Geisleden

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	1
1.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2.	Lage des Plangebiets	4
1.3.	Eigentumsverhältnisse.....	4
2.	Planungserfordernis	5
2.1.	Planungsanlass.....	5
2.2.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1.	Gesetzliche Grundlagen	7
3.2.	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 und Regionalplanung.....	7
3.3.	Flächennutzungsplan	11
3.4.	Städtebauliche Belange.....	13
3.5.	Verhältnis zu externen und internen Planungen	17
3.6.	Vorhandene Planungsgrundlagen	18
3.7.	Gewässerschutz	18
3.8.	Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände	18
3.9.	Sonstige Schutzgebiete	19
3.10.	Nutzung	20
3.11.	Infrastruktur.....	20
3.12.	Immissionsschutz.....	20
3.13.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen	20
3.14.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	20
3.15.	Sonstiges.....	20
3.16.	Fachgutachten.....	21

4.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB.....	22
4.1.	Voraussetzungen u. Rechtsgrundl. beschleunigtes Verfahren n. § 13b BauGB	22
4.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB	24
4.3.	Vorprüfung des Einzelfalles	24
5.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 BauGB	28
6.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	32
7.	Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen	33
7.1.	Art der baulichen Nutzung.....	33
7.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	34
7.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	35
7.4.	Anzahl der Wohnungen	35
7.5.	Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften	35
7.6.	Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	36
7.7.	Technische Infrastruktur	37
7.6.1	Wasserversorgung	37
7.6.2	Abwasserbeseitigung.....	38
7.6.3	Erschließung Elektrizität	39
7.6.4	Erschließung Telekommunikation	39
7.6.5	Erschließung Gas und Geothermie.....	40
7.6.6	Entsorgung	40
7.6.7	Photovoltaikanlagen	40
7.6.8	Parkflächen.....	41
7.8.	Grünordnung	41
7.9.	Immissionen und Schallschutztechnische Festsetzungen.....	43
7.10.	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB	45
7.11.	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB	46
7.12.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB.....	46
7.13.	Hinweise	46
8.	Plangrundlage	49

9. Alternativen.....	49
10. Kosten	50
11. Flächenbilanz	50
Anlage A – Maßnahmeblätter	51
Anlage B – Übersichtskarte	55

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 – Wohngebiet „Hopfenberg 2. Bauabschnitt“ 37318 Arenshausen, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Arenshausen

Flur 4: Flurstücke 20/4* (*anteilig betroffen)

Die Flurstücksbezeichnungen sind der Automatisierten Liegenschaftskarte Gemarkung Arenshausen - Stand 09/2021 entnommen.

Er wird begrenzt:

- im Norden - Feldgehölz entlang der Eisenbahnlinie
- im Westen - Ortslage Gemeinde Arenshausen
- im Süden - Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten - Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche

1.2. Lage des Plangebiets

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil des Eichsfeldkreises, westlich der Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt.

Die Gemeinde Arenshausen befindet sich in der Verwaltungsgemeinschaft „Hanstein-Rusteberg“.

Die Fläche liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „3 Muschelkalk-Platten und Bergländer“ mit der Untereinheit „3.3 Werrabergland–Hörselberge“.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Gemeinde Arenshausen, im Anschluss an die Ortslage und dem Wohngebiet B-Plan Nr.1 „Am Hopfenberg“, welches nahezu vollständig bebaut ist.

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 1,85 ha auf.

Es liegt auf einer Höhe von ca. 237 m ü. NHN und fällt nach Norden bis auf ca. 227 m ü. NHN hin ab.

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, Rainer Kunze GmbH & Co. KG und steht für das geplante Vorhaben zur Verfügung. Eine zügige Umsetzung des Gesamtvorhaben ist daher realistisch. Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

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

2. Planungserfordernis

2.1. Planungsanlass

Für die Entwicklung einer Gemeinde ist aus städtebaulicher Sicht wichtig bzw. sogar erforderlich, dass eine geordnete Planung in Form von Bauleitplänen, Ziele wirtschaftlicher, kultureller und siedlungsorientierter Grundzüge absteckt.

Unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung der Wohngebietsneuansiedlung in Arenshausen wurden in den letzten Jahren viele Anstrengungen unternommen, leider bisher ohne Erfolg. Aufgrund des stetigen Bedarfes an Baugrundflächen und der Nichtabdeckung infolge fehlender Flächen im Innenbereich des Ortes, wächst der Siedlungsdruck auf den Außenbereich.

Die Verantwortlichen der Gemeinde sehen sich zunehmend in die Verantwortung gedrängt, geeignete und erfolgversprechende Maßnahmen einzuleiten.

Im Bereich „Hopfenberg“ wurden 2003 bereits in einem 1. Bauabschnitt 27 Bauplätze realisiert und auch vollständig bebaut. Bereits zur damaligen Zeit war perspektivisch immer eine Erweiterung des Wohngebietes durch einen 2. Bauabschnitt vorgesehen. Aus den unterschiedlichsten Gründen gab es immer wieder Verzögerungen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ortsansässige Bürger aus der Gemeinde Arenshausen die Möglichkeit geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde Flächen als Bauland bebauen zu können. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Zur vorhandenen Ortslage ist die geplante Wohnbebauung eine gelungene Ergänzung und rundet die vorhandene Wohnbaufläche in östlicher Sicht ab. Der unbebaute Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an. Die Nähe zur vorhandenen Bebauung, die eindeutigen Eigentumsverhältnisse und die einfachen Erschließungsmöglichkeiten sprechen für eine geordnete, städtebaulich gut gegliederte und bedarfsgerechte Entwicklung an diesem Standort.

Die bestehende Erschließungsstraße aus dem Teil Hopfenberg 1 (Gemeindestraße) soll dabei genutzt werden. Diese Planung dient der Deckung des privaten Wohnbedarfs und ergänzt sinnvoll die Struktur des Ortsrandes.

2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die maßvolle Schaffung von preiswerten Wohnungsbaugrundstücken, um der vorhandenen Nachfrage aus der Bevölkerung der Gemeinde Arenshausen entgegenzukommen. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit verschiedenen Gebäude- und Freiraumtypen im Bereich einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße mit einer vorhandenen Wohnbebauung .

Der Vorhabenträger, die Rainer Kunze GmbH & Co. KG, möchte insbesondere für den stark nachgefragten privaten Bedarf, durch die maßvolle Schaffung von preiswerten Wohnungsbaugrundstücken, der vorhandenen Nachfrage aus der Bevölkerung der Gemeinde Arenshausen gerecht werden. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit verschiedenen Gebäude- und Freiraumtypen am Rand einer bereits vorhandenen Wohnbebauung von Arenshausen.

Auslöser der Planung ist der Wunsch der Gemeinde Arenshausen in gemeinsamer Absprache mit dem Erschließungsträger die nun überplanten Flächen zu erschließen und bauwilligen Interessenten zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Arenshausen möchte grundsätzlich junge Familien bei der Schaffung von eigenem Wohnraum unterstützen und diese Familien damit langfristig als Einwohner an die Gemeinde binden. Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine geordnete bauliche Entwicklung zugunsten einer Wohnnutzung gesichert werden. Dabei liegt es im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Arenshausen, den lang gehegten Wunsch umzusetzen und die Ortslage in diesem Bereich abzurunden.

Aus Sicht der Gemeinde Arenshausen wird, mit der angestrebten baulichen Verdichtung in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen im Straßenbereich „Hopfenberg“, ohne einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Hopfenberg 2. Bauabschnitt“ soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die Nachweisführung der Anwendbarkeit dieses Verfahrens für den konkreten Fall erfolgt unter Pkt. 4.1 der Begründung. Der Gemeinderat der Gemeinde Arenshausen hat aus den dargelegten Gründen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Hopfenberg 2. Bauabschnitt“ gefasst und damit das erforderliche Planverfahren im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13 BauGB eingeleitet.

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

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Gesetzliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanzV
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Thüringer Wassergesetz – ThürWG

3.2. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 und Regionalplanung

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

Die Gemeinde Arenshausen ist im Regionalplan Nordthüringen (2012) Pkt. 1.2.3 und im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, Kapitel .2.2.11) als Grundzentrum ausgewiesen.

In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und

zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu zählt insbesondere die Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion, die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, die regionale Verkehrsfunktion und die primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion (LEP 2025, Kapitel 2.2.12).

Voraussetzungen hierfür sind, dass Grundzentren, neben der im Einzugsbereich notwendigen Zahl von 7000 Einwohnern, über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung, sowie umfassende Angebote bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes verfügen sollen.

Ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten, wie z. B. Heilbad Heiligenstadt als Mittelzentrum, nehmen Grundzentren stabilisierende Funktionen wahr. Um die Tragfähigkeit der vorzuhaltenden Infrastrukturen und Dienstleistungen sicherzustellen, ist die langfristige und nachhaltige Entwicklung von Ortschaften mit überregionaler Bedeutung / Zentralen Orten zwingend erforderlich.

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

Auf eine günstige demographische Entwicklung soll durch Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen hingewirkt werden. Dazu trägt die Verbesserung der Raumausstattung im Bereich der öffentlichen Infrastruktur durch eine abgestimmte bauliche Entwicklung der Gemeinden wesentlich bei. Dabei soll eine Stabilisierung der räumlichen Bevölkerungsverteilung, sowie die Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in allen Teilräumen und Kommunen der Planungsregion angestrebt werden.

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

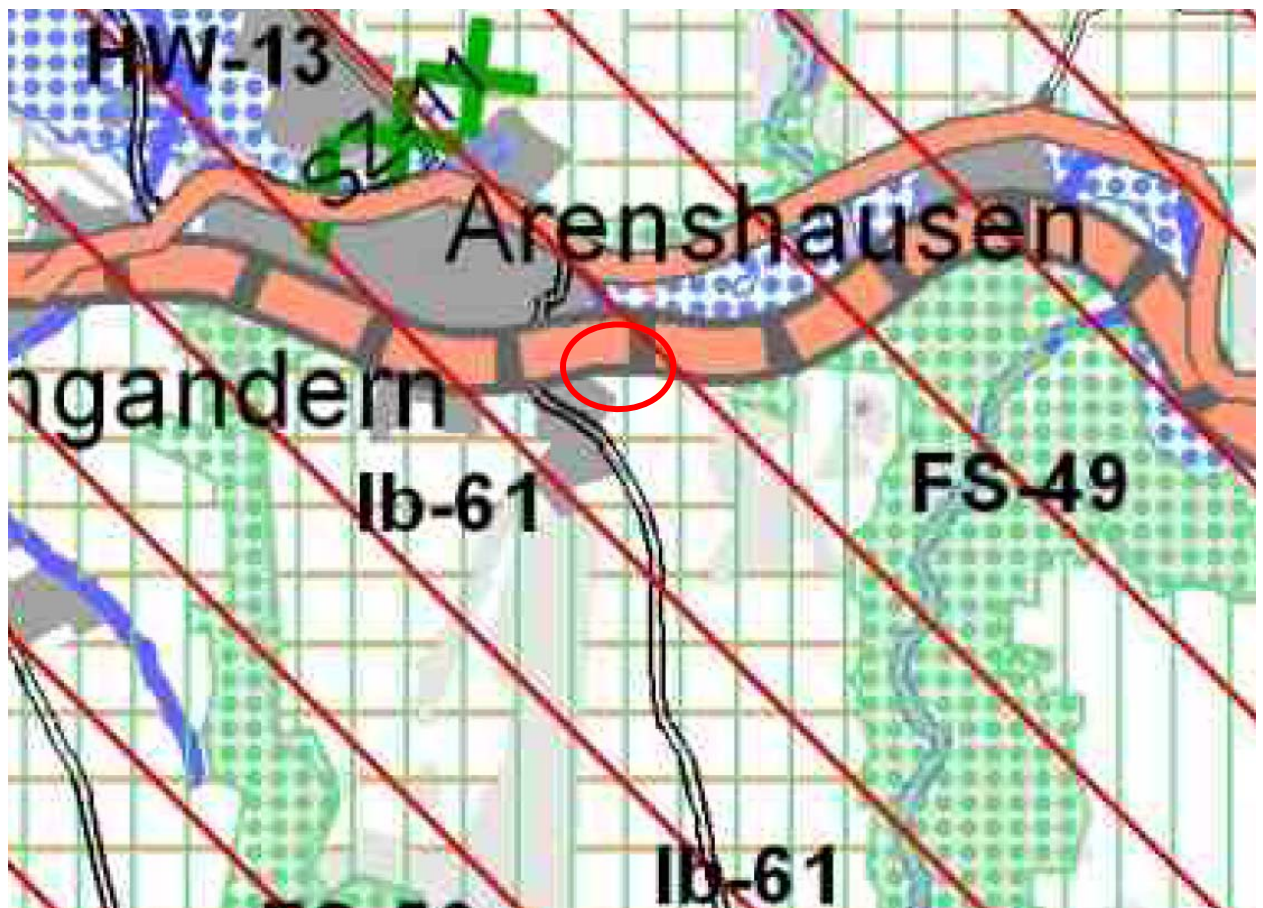
Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde. Sie resultiert im Wohnsiedlungsbereich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, verändertem Wohnverhalten und steigenden Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse der ortsansässigen Bevölkerung oder auch aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, dem Überalterungsgrad und

dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen (trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung) und neuen Arbeitsplätzen.

Die Entwicklung am Standort Arenshausen hat gezeigt, dass ein steter Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Es sind derzeit keine Flächen innerhalb der Ortslage verfügbar.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht direkt ersichtlich. Die vorliegende Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Arenshausen nicht entgegen.

Der Regionalplan Nordthüringen ist mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012 in Kraft getreten.



Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) innerhalb des Vorbehaltsgebiets "Tourismus und Erholung".

Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

G 4.19

In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) zudem als Vorbehaltsfläche für landwirtschaftliche Bodennutzung (Ib-61) dargestellt.

Für die Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaftliche Bodennutzung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

G 4-11

In den – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ im Regionalplan hat zur Folge, dass im Rahmen der Bauleitplanung diesem Grundsatz im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ein besonderes Gewicht zukommt.

Zusätzlich befindet sich das überplante Areal im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (fs-29).

Das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung dient dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktion der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes.). Die Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung sind großräumig übergreifende Gebiete zur Sicherung der für eine nachhaltige Entwicklung notwendigen, ökologisch intakten Freiraumstruktur. Sie dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft in der Region. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Abrundung der Ortslage in westlicher Richtung, ist davon auszugehen, dass das Vorbehaltsgebiet von den Inhalten des Bebauungsplanes nicht betroffen ist.

Die Entwicklung am Standort Arenshausen hat gezeigt, dass ein Bedarf in diesem Standortraum für Wohnbebauungen besteht. Es sind derzeit keine Flächen innerhalb der Ortslage zur Ansiedlung verfügbar bzw. erschließbar. Das liegt an der beengten Struktur innerhalb der Ortslage und den zum größten nicht zum Verkauf stehenden Freiflächen.

Das Defizit an Baugrundstücken wird seitens der bauwilligen jungen Bevölkerung seit Jahren beklagt. Mit einer Abwanderung ist zu rechnen und eine Schwächung der Gemeinde Arenshausen ist zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung des Standortes Hopfenberg zwingend erforderlich.

Die Gemeinde Arenshausen geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

3.3. Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für die Gemeinde Arenshausen liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor.

Der Gemeinde Arenshausen liegt seit Anfang der 90er Jahre ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor. Bis auf die Beteiligung vereinzelter Träger öffentlicher Belange wurden keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt.

Dieser damalige Umstand lag bis ca. 1997/98 darin begründet, dass die regionalplanerischen Aspekte bis zu diesem Zeitpunkt nicht abschließend aufgearbeitet waren, um sie in den FNP übernehmen zu können.

Die Gemeinde ist sich der Notwendigkeit eines F-Planes bewusst. Sie ist auch grundsätzlich gewillt, einen solchen aufzustellen. Jedoch erscheint es ihr sinnvoll, diese Planung erst nach Durchführung einer ggf. erforderlichen Gemeindestrukturereform vorzunehmen, um eine Fehl- oder Doppelplanung zu vermeiden. Dieser Beschluss ist auch nachvollziehbar, da eine Flächennutzungsplanung im größeren Zusammenhang erfolgen sollte. Allgemeine Gespräche mit den Nachbargemeinden wurden bereits geführt, jedoch konnte keine abschließende Einigung zur Aufstellung des F-Plans erzielt werden.

Laut Kommunalen Leitbild „Zukunftsfähiges Thüringen“ Entwurf vom 18.09.2015 Pkt. 4.2.6 sollen „Verwaltungsgemeinschaften (VGS) und erfüllende Gemeinden zu Einheits- oder Landgemeinden fortentwickelt werden“. In der Regel sollen Einheits- und Landgemeinden mit mindestens 6.000 bis 8.000 Einwohnern (bezogen auf das Jahr 2035) gebildet werden. Von einer Umsetzung dieser Reform in den nächsten Jahren ist auszugehen.

Die Einzelplanung einer Gemeinde, die es in absehbarer Zeit in dieser Form nicht mehr gibt, wäre zum jetzigen Zeitpunkt zumindest unvollständig oder sogar verfehlt. Allerdings ist davon auszugehen, dass eine Flächennutzungsplanung den vorhandenen Geltungsbereich als Baufläche ausweisen wird, da eine grundsätzliche Erschließung gesichert ist.

Der Gesetzgeber räumt die Möglichkeit ein, den B-Plan vorzeitig in Kraft treten zu lassen, um Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde nur aufgrund des Wartens auf das Wirksamwerden des F-Plans zu verhindern.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung somit vorerst um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Dringende Gründe

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist für die Gemeinde Arenshausen dringend erforderlich. Bisher ist die Gemeinde Arenshausen entgegen dem allgemeinen Trend in Thüringen von einer positiven Bevölkerungsentwicklung mit einer überdurchschnittlichen Geburtenrate geprägt. Dieses ist eindeutig der gleichmäßigen bedarfsgerechten Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbauland geschuldet. Nur bei genügend bedarfsgerechtem Wohnraum bleiben die Menschen in ihrer Heimat, auch wenn sie vielleicht lange Wege zur Arbeit in Kauf nehmen müssen.

Die Gemeinde Arenshausen steht dabei in direkter Konkurrenz zu den wenige Kilometer entfernten Dörfern in Niedersachsen (rings um Friedland) oder Hessen (rings um Witzenhausen). Hier wurden in den letzten Jahren verstärkt Wohnbaugebiete ausgewiesen. Da viele Eichsfelder hier arbeiten, sind Bauplätze in der Nähe des Arbeitsplatzes natürlich immer attraktiv. Wenn (zu Hause) „daheim“ keine Bauplätze zur Verfügung stehen, werden Bauinteressenten nicht warten, sondern bevorzugt in den niedersächsischen oder hessischen Bereich ausweichen. Diese Menschen sind dann für die Gemeinde Arenshausen und damit auch für Thüringen dauerhaft verloren.

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

3.4. Städtebauliche Belange

Wie bereits zuvor in der Begründung aufgeführt, besteht in der Gemeinde Arenshausen eine konkrete Nachfrage nach Bauplätzen. Das städtebauliche Konzept stellt eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes nach Nordosten dar. Erschließungstechnisch wurden bereits bei der Realisierung des Bauabschnittes Hopfenberg 1 die baulichen Voraussetzungen für eine Erweiterung geschaffen. Ein neuer selbstständiger Siedlungsbereich entsteht in diesem Fall nicht.

Die Erschließung ist somit gesichert. Eine Umsetzung der geplanten Bebauung war bereits in der Vergangenheit geplant, konnte hier nicht erreicht werden, da Grundstücksverfügbarkeiten nicht abschließend geklärt waren.

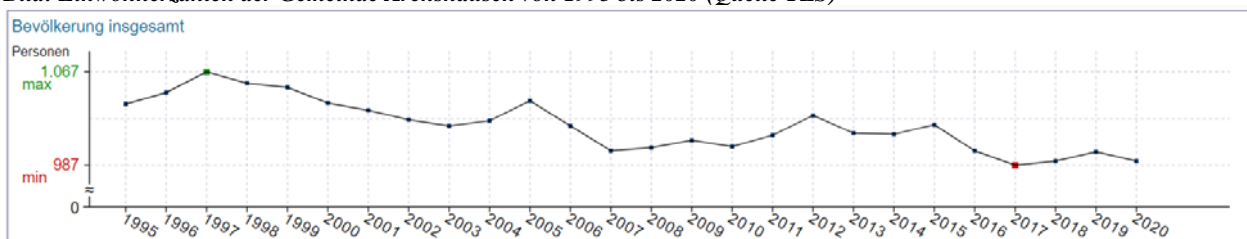
Geplant ist die Errichtung von insgesamt 18 Grundstückseinheiten. Die Errichtung von Wohnhäusern im Plangebiet entspricht prinzipiell der näheren baulichen Umgebung.

Bevölkerungsstruktur und Entwicklung

Arenshausen hatte trotz der in vielen Gemeinden anzutreffenden Abwanderung in den Westteil Deutschlands von 1994 bis Ende 2020 nur eine leicht sinkende Bevölkerungsanzahl (<5%) zu verzeichnen.

Die Gemeinde Arenshausen wies mit Stand zum 31.12.2020 eine Einwohnerzahl von insgesamt 990 Einwohner auf, was im Hinblick auf die vergangenen Jahre sehr positiv zu bewerten ist. Das lässt auf ein weitgehend intaktes Gemeindeleben schließen

Bild: Einwohnerzahlen der Gemeinde Arenshausen von 1995 bis 2020 (Quelle TLS)



Grundsätzlich wird in der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung für Thüringen ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Dieser Bevölkerungsrückgang ist aufgrund der Geburten- und Sterberaten in Arenshausen derzeit noch nicht in der Form zu beobachten. Die Geburtenraten lassen grundsätzlich eine weitere konstante Bevölkerungsentwicklung erkennen. Erkennbar sind hierbei die Auswirkungen aus dem „Bauboom“ durch das Wohngebiet Hopfenberg 1 in den Jahren 2008-2012.

Entsprechend den statistischen Daten ist in Arenshausen über die Jahre ein konstantes Niveau der Geburten- und Sterbezahlen zu verzeichnen.

Bild: Geburtenzahlen der Gemeinde Arenshausen von 2000 bis 2020 (Quelle TLS)



Bild: Sterbezahlen der Gemeinde Arenshausen von 2000 bis 2020 (Quelle TLS)

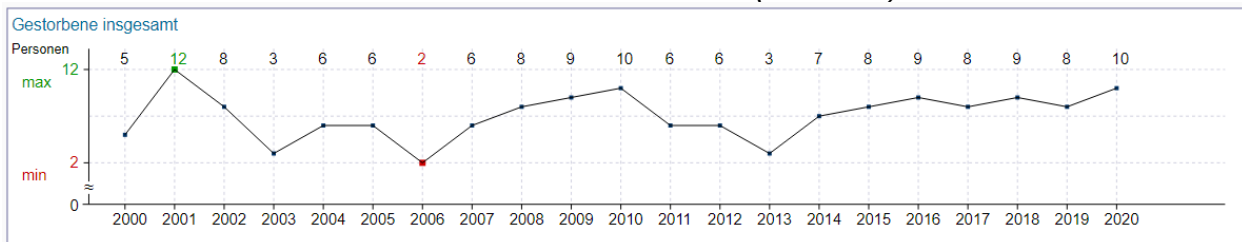
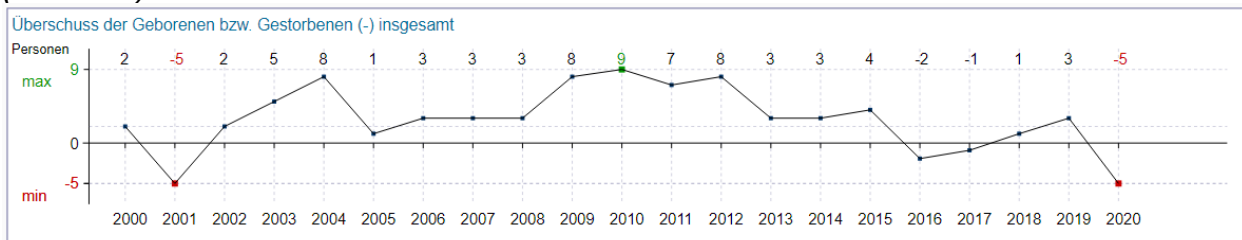
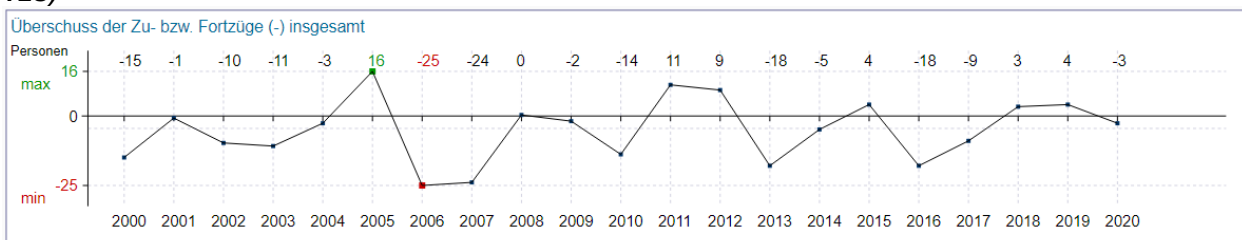


Bild: Überschuss Geborene bzw. Gestorbene (-) insgesamt der Gemeinde Arenshausen von 2000 bis 2020 (Quelle TLS)



Trotz der theoretischen Verfügbarkeit von Wohnbauland für die eigene Bevölkerung ist in Arenshausen anhand des nachfolgenden Bildes ein schwankendes Bild mit einigen für die Gemeinde positiven Ausreißern nach oben und negativen Ausreißern nach unten erkennbar. Dies zeigt deutlich die Erforderlichkeit einer dauerhaften Verfügbarkeit von Bauland bzw. der aktuellen Nichtverfügbarkeit von entsprechenden Baulandflächen. Der Verlust der Einwohner ist maßgeblich auf Wanderungsverluste zurückzuführen.

Bild: Überschuss der Zu- bzw. Fortzüge (-) insgesamt der Gemeinde Arenshausen von 2000 bis 2020 (Quelle TLS)



Gemäß den Ergebnissen der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung wird für Arenshausen zum Jahr 2035 eine Bevölkerung von 940 Einwohnern ermittelt. Das würde einen Rückgang von 50 weiteren Einwohnern und ca. 5 % bedeuten. Im gleichen Zeitraum verliert der Landkreis Eichsfeld 13,9 % der Einwohner und das Land Thüringen 12,9 %.

Inwiefern die Zahlen in der Größe realistisch sind, kann nicht beurteilt werden. Sicher ist, eine leicht sinkende und dennoch konstante Entwicklung in den letzten 20 Jahren ist in der Gemeinde nachweisbar. Durch gezieltes Steuern durch die Gemeinde und unter Ausnutzung der Potentiale an vorhandenen Erschließungswegen, kann dem prognostiziertem Trend entgegengewirkt werden.

Städtebauliche Entwicklung - Wohnbebauung

Arenshausen soll eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, die mit Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht. Der Umfang der bereitzustellenden Wohnbauflächen ergibt sich aus den vorliegenden Anfragen seitens der Bevölkerung an die Gemeinde. Eine Berechnungsanalyse ist aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Gemeinde und der konstanten Entwicklung in den letzten Jahre, nicht zielführend.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass ausgehend von den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung die Zahl der Bevölkerung sinkt und damit auch die der Haushalte für die kommenden Jahre. Zwar werden sich die Haushaltsgrößen infolge des demografischen Wandels verkleinern, d.h. eine heute gleich hohe Bevölkerungszahl benötigt in Zukunft mehr Wohneinheiten. Inwiefern sich der Saldo aus natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung auf das Nachfrageverhalten auswirken wird, bleibt zu klären.

Zum derzeitigen Wohnraumbestand in der Gemeinde Arenshausen lässt sich feststellen, dass hier die Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren und ein nennenswerter Leerstand nicht vorhanden ist. Leergezogene Gebäude werden kurzfristig wieder bezogen, da diese sich überwiegend in einem guten baulichen Zustand befinden.

Die Potentiale zur weiteren Nutzung bebaubarer Innenbereichsflächen sind in der Gemeinde Arenshausen, allein aufgrund der Größe, sehr überschaubar. Kartierungen in Arenshausen zeigen deutlich, dass im Ortskern nur wenige Flächen bzw. Leerstände zur Bebauung zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Flächen sind in den meisten Fällen nur auf den ersten Blick als Potential verfügbar, können aber aufgrund verschiedener Hintergründe nicht genutzt werden. Dieser Umstand ist bei der künftigen Neuausweisung von Wohnflächen zu berücksichtigen.

Die Bebauungsstruktur der Ortslage ist dadurch gekennzeichnet, dass die Bebauung sich an den Erschließungsstraßen orientiert. Bauliche Erweiterungen erfolgen in der Vergangenheit immer weiter entlang dieser Zufahrtswege sowie den seitlichen Zufahrten.

Die nachfolgende Auflistung in Verbindung mit dem Übersichtsplan (Anlage B) zeigt alle Baulücken im Ortskern auf. Ein Gebäudeleerstand ist in der Gemeinde Arenshausen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorhanden. Grundsätzlich werden

leerstehende Gebäude bislang immer schnell verkauft und weitergenutzt. Davon ist auch für die nähere Zukunft auszugehen.

Nr. 1:

Festgesetzte Ausgleichsfläche für die Ortsumgehungsstraße

Nr. 2:

Für eine Bebauung verfügbare Fläche jedoch steht seitens des Eigentümers diese Fläche für eine Bebauung nicht zur Verfügung und wird für den Eigenbedarf zurückgehalten.

Nr. 3:

Kleingartenfläche für die benachbarten Mehrfamilienhäuser. Stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Nr. 4:

Lagerfläche, welche für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Hohe Belastung aus Schallimmissionen durch Bahnverkehr.

Nr. 5:

Für eine Bebauung verfügbare Fläche jedoch steht seitens des Eigentümers diese Fläche für eine Bebauung nicht zur Verfügung und wird für den Eigenbedarf zurückgehalten.

Nr. 6:

Friedhofsfläche.

Nr. 7:

Diese Flächen befinden sich im baulichen Außenbereich und sind für eine Bebauung neu zu erschließen. Die Gemeinde ist hier zwar Eigentümer, jedoch ist hier der Aufwand zur technischen Erschließung deutlich höher. Neben der Inneren Erschließung sind hier auch hohe Aufwendungen zur Äußeren Erschließung (Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung) erforderlich. Dies gefährdet die Wirtschaftlichkeit der Realisierung und würde eine Verkäuflichkeit der Grundstücke zum derzeitigen Stand unmöglich machen. Zudem ist auch hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nr. 8:

Diese Flächen befinden sich im baulichen Außenbereich und sind für eine Bebauung neu zu erschließen. Hier gelten die gleichen Argumente wie bei der Fläche Nr. 7. Jedoch befinden sich die Flächen im Privateigentum. Die Eigentümer stellen ihre Flächen nicht für einen Verkauf zur Verfügung.

Nr. 9:

Die Potentialfläche Nr. 2 ist aufgrund einer Steilböschung nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu erschließen.

Die Analyse der geeigneten unbebauten Grundstücke im Innenbereich bzw. teilweise im Außenbereich ergibt, dass diese größtenteils unverkäuflich sind, da eine derzeitige Nutzung als Hausgärten oder Lagerfläche besteht oder für die eigenen Kinder zurückgehalten werden. Weitere Flächen können aufgrund der Topographie (Steilhang) auch nicht bebaut werden.

Bei der Weiterentwicklung in Dörfern müssen natürlich auch die dorftypischen Belange innerorts berücksichtigt werden. Größere Hausgärten oder weiträumige Grundstücke gehören wie Fachwerkhäuser zum Erscheinungsbild eines Ortes. Von den freien Teilbereichen der Grundstücke trennen sich deren Besitzer bestenfalls zugunsten der eigenen Kinder. Nur in Ausnahmefällen erfolgt ein Verkauf an Dritte. Man muss akzeptieren, dass im dörflichen Bereich die Eigentümer stärker an ihrem ererbten Besitz verankert sind und sich nicht ohne Grund davon trennen.

Eine Ausweitung der Ortslage durch Ausweisung von Baugebieten in anderen Randlagen der Gemeinde Arenshausen ist topographisch möglich.

Jedoch ist die technische Erschließung des Baulandes in keinem anderen Bereich so ideal wie in dem vorliegenden Bebauungsplan. Alle anderen Bereiche müssten aufwendig erschlossen werden, was sich auf die umzulegenden Erschließungskosten auswirkt. Der ausschlaggebende Punkt bei der Wahl auf den Geltungsbereich ist die Verfügbarkeit der Grundstücke und die einfache Erschließung aufgrund des bestehenden Wohngebietes Hopfenberg 1.

Die Gemeinde sieht im Innenbereich keine weiteren kurzfristig verfügbaren Potentiale für neue Bauplätze, hat jedoch die Aufgabe auch zukünftig Wohnbauflächen bereitstellen zu müssen, um die Einwohnerzahlen weitgehend stabil zu halten. Dieser Aufgabe wird die Gemeinde Arenshausen durch die Ausweisung des Wohngebietes mit den geplanten 18 Bauplätzen am „Hopfenberg 2“ gerecht.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht direkt ersichtlich. Der vorliegende Entwurf steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Arenshausen nicht entgegen.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen an der unmittelbaren Umgebung, um eine Einfügung in die Ortslage zu gewährleisten.

3.5. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 – Wohngebiet „Hopfenberg 2. Bauabschnitt“ sind nicht bekannt.

3.6. Vorhandene Planungsgrundlagen

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

3.7. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Gewässer sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III des Bohrbrunnens Hy Arenshausen 1/1973. Dieser fördert Grundwasser aus den geklüfteten Sandsteinen des Mittleren Buntsandsteins. Dieser Klufftgrundwasserleiter steht im Bereich der Planungsflächen unter ca. 1 bis 3m mächtigen quartären Lockergesteinen (Silt, sandig-humos) an. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als mittel bis ungünstig (nach HÖLTING et al., 1995) einzuschätzen.

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

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

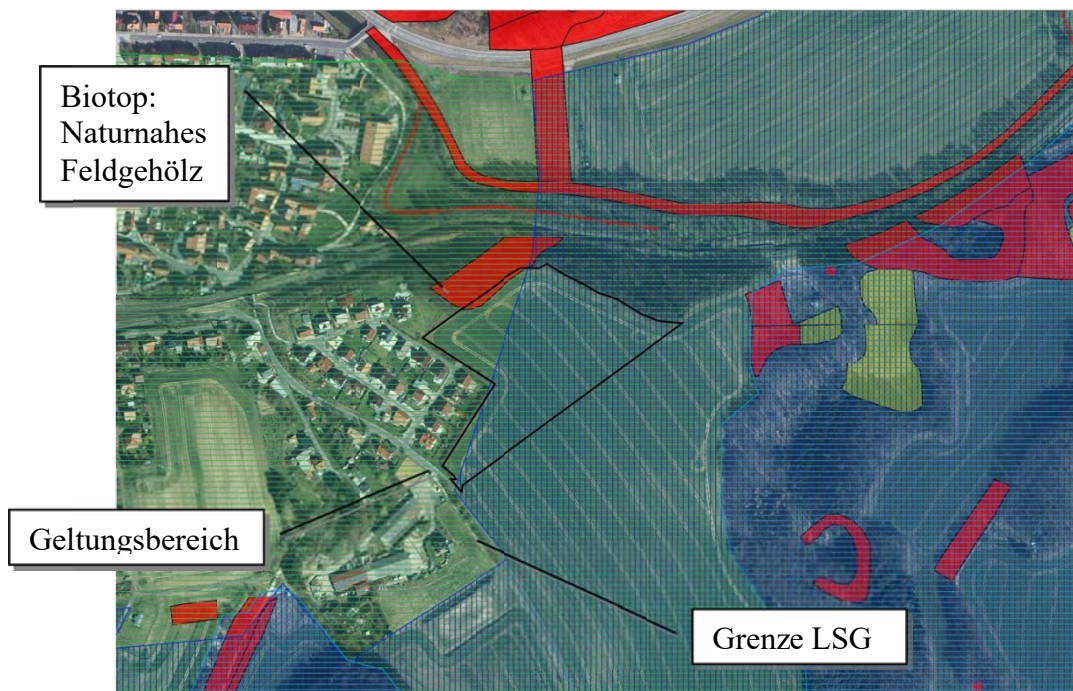
Für im Wasserschutzgebiet vorgesehene Straßenbauten sind die Richtlinien für Baumaßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3.8. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände

Der Geltungsbereich umfasst einen Ausschnitt des Siedlungsrandes von Arenshausen mit weitläufigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland). Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG bzw. §§ 12 ff. ThürNatG.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 18 ThürNatG. Im nördlichen Bereich befindet sich im Hangbereich zur Bahnstrecke jedoch ein naturnahes Feldgehölz, welches als besonders geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG ausgewiesen ist. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG ist eine erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope verboten.

Die Planung sieht vor, dass ausschließlich die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen für das neue Wohngebiet genutzt werden. Das Feldgehölz wird hier nicht überplant. Es ist vorgesehen, vor diesem Feldgehölz eine Erdanwallung als aktiver Lärmschutz aufzubauen, welcher mit Sträuchern und Heistern bepflanzt werden soll. Das Feldgehölz wird in dieser festgesetzten Pflanzfläche weitergeführt. Im Ergebnis kann somit von einer erheblichen Beeinträchtigung des Feldgehölzes nicht ausgegangen werden.



Auszug aus Schutzgebietskarte mit Darstellung Geltungsbereich
(Quelle: www.antaes.thuringen.de, Schutzgebiete)

Visuell prägende Gehölzstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind aufgrund der vorherigen ackerbaulichen Nutzung der Flächen nicht einschlägig. Siehe hierzu Punkt 6 der Begründung.

3.9. Sonstige Schutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb bzw. in der Nähe von FFH- oder SPA-Gebieten, so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen wird.

Das Gebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Obereichsfeld. Hinsichtlich der Regelungen zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist der § 5 der Verordnung zum LSG einschlägig. Hiernach sind Flächen in einem Umkreis von 100 m um die Binnenabgrenzung der Ortslagen mit Inkrafttreten einer verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

3.10. Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, die jedoch nicht für Erholungszwecke nutzbar sind..

3.11. Infrastruktur

Es befinden sich keine infrastrukturellen Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3.12. Immissionsschutz

Insbesondere mit Blick auf die nördlich zum Wohngebiet befindliche Bahnanlage wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

Durch den Schienenverkehr betragen die Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung tags bis zu 52,0 (OG 5,6 m) dB(A) und nachts bis zu 55,0 (OG 5,6 m) dB(A). Die Orientierungswerte werden damit tags eingehalten jedoch nachts um bis zu 10,0 dB(A) überschritten.

Für die geplante Bebauung sind daher gegenüber dem Schienenverkehrslärm Schutzmaßnahmen erforderlich. Immissionsrechtliche Belange in Bezug auf Schall, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, werden unter Punkt 7.9 gesondert behandelt.

3.13. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

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

3.14. Planungen benachbarter Gemeinden

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

3.15. Sonstiges

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

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

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

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

3.16. Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde nachfolgend aufgeführtes Fachgutachten erstellt:

- Schallimmissionsprognose LG 34/2021 vom 19.07.2021 erstellt durch Ingenieurbüro Frank & Schellenberger, Eisenach

4. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB

4.1. Voraussetzungen u. Rechtsgrundl. beschleunigtes Verfahren n. § 13b BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Ausnahmen hiervon regelt der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandenen Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Diese Vorgaben zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung wurden mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 16. Juli 2021 nochmals erweitert. Zu den Bebauungsplänen für Maßnahmen der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, treten nunmehr die gemäß § 13b BauGB genannten Vorhaben hinzu. Hierfür heißt es:

*„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren:
Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.“*

Die Gemeinde Arenshausen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnnutzung schaffen. Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Hopfenberg 2. Bauabschnitt“ erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13b BauGB, weil:

- es sich um die Schaffung von Wohnbauflächen (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes) in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Arenshausen handelt,
- im konkreten Planungsfall wird die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB nicht überschritten, (Die 10.000 m² beziehen sich in 13b BauGB B-Plänen auf die im B-Plan als Obergrenze festgesetzte GRZ. Öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Lärmschutz) fallen nicht unter die Größenbeschränkung. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 BauNVO bleiben ebenso unberücksichtigt. Die als Bauland festgesetzte Fläche beträgt 13.536 m². Unter der Berücksichtigung der GRZ von 0,4 beträgt die anrechenbare Grundfläche 5.414 m² und ist deutlich kleiner als 10.000 m².)
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG der Anlage 2 durchzuführen ist,
- damit durch den in Rede stehenden B-Plan der Gemeinde Arenshausen keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.
- es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Gemeinde Arenshausen die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Hopfenberg 2. Bauabschnitt“ ausreichend begründet.

Das Planvorhaben der Wohnbebauung ist gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Thüringen (ThürUVPG) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist.

Jeder Bebauungsplan, der nach § 13, § 13a oder § 13b BauGB aufgestellt werden soll und der die Festsetzung einer neuen Straßenverkehrsfläche enthält (ist hier der Fall), bedarf formell einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB i. V. m. Thür UVPG, Anlage 1 Nr. 5.4). Diese allgemeine Vorprüfung wird gem. § 4 ThürUVPG i. V. m. § 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG nach den vorgegebenen Kriterien überschlägig in Punkt 4.3

der Begründung durchgeführt. Vorweg wird hier verdeutlicht, dass im Ergebnis der Bebauungsplan nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es besteht keine Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Aus den dargelegten Gründen wird:

- gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB, abgesehen und § 4c nicht angewendet,
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

4.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Hopfenberg 2. Bauabschnitt“ nach § 13b BauGB erfolgt abweichend gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB. Es erfolgte vorab eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1. Im derzeitigen Schritt ist die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 12 und § 4 Abs. 2 vorgesehen.

4.3. Vorprüfung des Einzelfalles

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Jeder Bebauungsplan, der nach § 13, § 13a oder § 13b BauGB aufgestellt werden soll und der die Festsetzung einer neuen Straßenverkehrsfläche enthält (ist hier der Fall), bedarf formell einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB i. V. m. Thür UVPG, Anlage 1 Nr. 5.4).

Gemäß der in Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben ergibt sich die Erfordernis nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus den benannten Schwellenwerten.

Diese allgemeine Vorprüfung wird gem. § 4 ThürUVPG i. V. m. § 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG nach den vorgegebenen Kriterien durchgeführt.

Die nachfolgende Vorprüfung bezieht sich ausschließlich auf die Geltungsbereichsfläche.

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans:

Gesamtfläche: ca. 18.525 m²
Art der Nutzung: Verkehrsflächen, Wohnbaufläche, Grünflächen

Kurzcharakterisierung des Plangebietes:

Der Geltungsbereiches wird als Ackerlandfläche genutzt und ist durch diese Nutzung geprägt.

1	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Die Größe des Plangebietes beträgt 18.525 m ² . Der Bebauungsplan setzt mit seinen getroffenen Festsetzungen keinen Rahmen für etwaige Vorhaben der Anlage 1 UVPG.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.	Für die Gemeinde Arenshausen liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Andere Pläne und Programme wie Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Hochwasserschutzpläne, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder -pläne werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Berücksichtigung der Umweltbelange im für eine Abwicklung nach §13a BauGB üblichen Umfang erforderlich.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Nicht betroffen

1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Nicht betroffen
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Nicht betroffen
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht betroffen
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht betroffen
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Nicht betroffen
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Nicht betroffen.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Natura 2000 Gebiete gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Abs. 1 BNatSchG	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen.
2.6.4	Nationale Naturmonumente gemäß § 24 Abs. 4 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.5	Biosphärenreservate gemäß § 25 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.6	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG	Landschaftsschutzgebietes Obereichsfeld. Hinsichtlich der Regelungen zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist der § 5

		der Verordnung zum LSG einschlägig. Hiernach sind Flächen in einem Umkreis von 100 m um die Binnenabgrenzung der Ortslagen mit Inkrafttreten einer verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.
2.6.7	Naturdenkmäler gemäß § 28 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.8	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.9	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG	Nicht direkt betroffen
2.6.10	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Abs. 1 WHG des Wasserhaushaltsgesetzes	Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III, in der besondere Verbote und Beschränkungen gelten. Für bestimmte Vorhaben und Nutzungen ist mit erhöhten Anforderungen zu rechnen.
2.6.11	Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG	Nicht betroffen
2.6.12	Risikogebiete gemäß § 73 Abs. 1 WHG	Nicht betroffen
2.6.13	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Nicht betroffen
2.6.14	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen
2.6.15	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.16	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als	Nicht betroffen

	archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	
--	--	--

Das im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls betrachtete Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Hopfenberg 2. Bauabschnitt“. Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB i.V.m. Anlage 2 des UVPG direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Das Bebauungsplanverfahren kann, wie unter Punkt 4.1 der Begründung beschrieben, nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

5. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind alle nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Arenshausen, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 Abs. 6 des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht wesentlich berührt. Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Arenshausen davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

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

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

Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		Planung dient der Erweiterung der angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortslage zu Wohnzwecken gem. 13b BauGB; gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		Keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG. Die Schutzgüter Luft und Klima werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten sind und somit Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert werden.
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				Schutzgebiete nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				nicht betroffen
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				nicht betroffen
Nr. 7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				nicht betroffen
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				nicht betroffen
Nr. 7g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				nicht betroffen
Nr. 7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen
Nr. 7i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				nicht betroffen
Nr. 8a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer				nicht betroffen

	verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft,			X	Aufgrund der vorgesehenen Planung werden der Landwirtschaft zu Gunsten einer Wohnbebauung dauerhaft Flächen entzogen. Die Entwicklung am Standort Arenshausen hat gezeigt, dass ein Bedarf in diesem Standortraum für Wohnbebauungen besteht. Es sind derzeit keine Flächen innerhalb der Ortslage zur Ansiedlung verfügbar. Das liegt an der beengten Struktur innerhalb der Ortslage und den nicht zum Verkauf stehenden Freiflächen. Das Defizit an Baugrundstücken wird seitens der bauwilligen jungen Bevölkerung seit Jahren beklagt. Mit einer Abwanderung ist zu rechnen und eine Schwächung der Gemeinde Arenshausen ist zu befürchten. Vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung des Standortes Hopfenberg zwingend erforderlich.
Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				nicht betroffen
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht betroffen
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				nicht betroffen
Nr. 8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	X			Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen

6. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

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

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

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

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

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

Generell gilt:

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

7. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen

7.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Die Festsetzungen der nicht zulässigen Nutzungen erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielstellung der Schaffung eines, für die Bevölkerung attraktiven und mit möglichst wenigen Immissionsquellen belasteten Wohngebietes, mit dem Ziel einer möglichst intensiven baulichen Nutzung der Plangebietsflächen für den Wohnungsbau sowie aufgrund der Sensibilität der angestrebten Wohnnutzung (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsströmen, Nachbarschaft, Immissionen).

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

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

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl wird grundsätzlich verzichtet. Zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind im Baugebiet Höhenbegrenzungen erforderlich. Die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Gesamtgebäudehöhe. Durch die Höhenfestsetzung und die Festsetzung der Dachneigung ist der städtebauliche Zweck der Begrenzung der Gebäudehöhen dann erreicht.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt gem. §18 BauNVO. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert und in Abhängigkeit vom Geländeverlauf erfolgt. Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bzw. des Wandabschlusses bezogen auf die Bezugsebene.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe, Oberkante First, von 10,5 m bei Gebäuden mit Walm, -Sattel-, Krüppelwalmdach oder versetztem Pultdach auf die Bezugsebene festgesetzt. Gebäude mit Flachdach sind mit einer Gebäudehöhe, Oberkante Wandabschluss / Attika, von maximal 7,5 m oberhalb der Bezugsebene zulässig.

7.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

7.4. Anzahl der Wohnungen

Entsprechend dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden ausschließlich Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen.

7.5. Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

Um eine visuelle Störung des äußeren Erscheinungsbildes zu verhindern, werden Festsetzungen für die Farbgestaltung der Dacheindeckung bzw. der Dachaufbauten

(ortstypische Farben) sowie für die zu verwendenden Materialien getroffen. Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, graue und schwarze Dachziegel und Dachsteine im Farbton Nr. 2001 bis 2009, Nr. 8003 bis 8011 und Nr. 3000, 3003, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016 und 7021 der RAL-Farbtonkarte zulässig. Dachgauben dürfen mit Zink und Kupfer eingedeckt werden. Die Vorschrift gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Gebäude mit Flachdach sowie für „untergeordnete Bauteile“, wie z. B. Eingangs-, Erker- und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.

Als Dachform werden für alle Grundstücke im Geltungsbereich die in der Umgebung vorhandenen charakteristischen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer festgesetzt. Unter Berücksichtigung von zeitgenössischer Architektur und im Stile des modernen Zeitgeistes werden neue Dachformen integriert, sodass neben den genannten Dachformen auch Flachdächer zulässig sind.

Die Dachneigung von geneigten Dächern wird auf den Bereich von 20° – 45° festgesetzt, Flachdächer sind zwischen 0° und 5° zulässig.

Die gewählten Einschränkungen bei Flachdächern (insbesondere die verringerte maximale Gebäudehöhe) hat vorrangig städtebauliche Gründe. Durch diese Vorgaben soll gewährleistet sein, dass den optisch dezent erscheinenden Baukörpern der Gebäude mit geneigten Dächern keine überdimensionierten Baukörper gegenüberstehen. Darüber hinaus sollen alle Dachformen annähernd gleichwertige Nutzflächen erhalten.

Durch die Zulässigkeit des Flachdaches für Hauptgebäude kann sich das Ortsbild verändern. Die bisherige Monotonie der gleichen Dachformen weicht einer städtebaulichen Vielfalt. Zum anderen kann sich die Wahl der Dachformen und Dachausrichtung auf die gesetzlichen Abstandsflächen auswirken, sodass größere Grenzabstände nötig sind. Dies haben die Bauherren jedoch durch die Wahlmöglichkeit selbst in der Hand.

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

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

7.6. Garagen, Carports und Nebenanlagen

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

Da das Parken auf der Planstraße aufgrund deren Dimensionierung nicht möglich ist, sind im Bauantrag/Bauanzeige mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich hierbei um eine befestigte Stellfläche, ein Carport oder Garage handelt.

7.7. Technische Infrastruktur

Die Anbindung an das örtliche sowie das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Erschließungsstraße des Wohngebietes Hopfenberg 1 direkt auf die Ortsstraße Steinweg. Von hier aus kann wahlweise über Arenshausen die B 80 und B 27 oder über Gerbershausen/Wahlhausen/Bad Sooden-Allendorf die B 27 erreicht werden. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes sichergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche übermäßig durch Verkehr zu beeinträchtigen. Ein Anschluss der Wohngebietsstraße Hopfenberg 2 ist hier problemlos möglich. Bereits bei der Realisierung des Wohngebietes Hopfenberg 1 wurde eine spätere Erweiterung perspektivisch mit betrachtet..

Der Ausbau der Wohngebietsstraße erfolgt auf einer Gesamtbreite von 6,5 m. Davon werden 5,0 m als Fahrbahn, sowie 1,5 m als überfahrbarer Gehweg ausgewiesen. Innerhalb des Wohngebietes wird die Straße auf 5,0 m reduziert und

Topografiebedingt sind im Zuge der verkehrstechnischen Erschließung geringfügige Einschnitt- und Dammböschungen erforderlich, die auf den geplanten Baugrundstücken verbleiben.

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

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

Den Anschluss der vorgesehenen Bebauung an die Versorgungsanlagen erfolgt erst auf Antrag der Bauherren und Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen. Der Anschluss an die Versorgungsanlagen ist in der Regel kosten- bzw. gebührenpflichtig.

7.6.1 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist die Erweiterung des bestehenden Netzes der Ortslage aus dem Wohngebiet Hopfenberg 1 erforderlich. Der Anschlusspunkt befindet sich

direkt an der Zufahrt zum Wohngebiet Hopfenberg 2. Bereits bei der Realisierung des WG Hopfenberg 1 wurde die perspektivische Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen. Im Bereich der jetzigen vollbiologischen Wohngebietskläranlage (Scheibentauchkörper) wird seitens des Zweckverbandes der Neubau einer Druckerhöhungsanlage für beide Wohngebiete vorgesehen.

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

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

7.6.2 Abwasserbeseitigung

Arenshausen ist bereits teilweise an eine Ortskläranlage angeschlossen. Die Entwässerung des Wohngebietes Hopfenberg 2 erfolgt im Trennsystem durch Erweiterung und Ausbau der vorhandenen Entwässerungskanäle.

Der Anschlusspunkt für den Schmutz- und den Regenwasserkanal befindet sich direkt am Übergang vom WG Hopfenberg 1 auf Hopfenberg 2. Bereits bei der Realisierung des WG Hopfenberg I wurde die perspektivische Erweiterung des Wohngebietes mit vorgesehen. Die vorhandene vollbiologische Wohngebietskläranlage (Scheibentauchkörper) im Hopfenberg 1 wird seitens des Zweckverbandes erweitert, sodass sie auch ausreichend ist für die geplante Wohngebietserweiterung. In den nächsten ca. 2-3 Jahren ist auch hier der Anschluss des Wohngebietes an die Ortskläranlage vorgesehen, sodass der Scheibentauchkörper außer Betrieb genommen werden kann.

Entsorger ist der Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“. Die Detailplanungen inkl. der hydraulischen Bemessung für die Erweiterungen werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet. Grundsätzlich bedarf es den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen den Erschließungsträger und dem Zweckverband. Die von dem Erschließungsträger herzustellenden Ausführungspläne (Erschließungsplan mit Abgrenzung B-Plan-Gebiet, Liegenschaften, Dimensionen, Gefälle, Höhen, Hausanschlussleitungen, Schmutz- und Regenwasserkanäle) bedürfen der Zustimmung des WAZ.

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

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

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

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

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß den Forderungen der DIN 1986 auszubilden und müssen den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen. Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümer wirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern. Die Grundstücksentwässerungsplanungen sind dem WAZ zur Zustimmung vorzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

7.6.3 Erschließung Elektrizität

Die elektrische Erschließung des Bebauungsgebietes kann durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen aus dem Wohngebiet Hopfenberg I erfolgen. Die Trassenführung und eventuell notwendige Standorte der Kabelverteiler sind mit der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG abzustimmen. Die Trassenführung und eventuell notwendige Standorte von Kabelverteiler sind entsprechend vorab abzustimmen.

7.6.4 Erschließung Telekommunikation

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

7.6.5 Erschließung Gas und Geothermie

Die Ortslage Arenshausen ist an die Gasversorgung angeschlossen. Die Erschließung des Wohngebietes mit Gas ist durch den Vorhabenträger im Rahmen der Ausführungsplanung zu koordinieren. Gasleitungen können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Verkehrsflächen verlegt werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellen-Schutzgebieten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die untere Wasserbehörde. Wasserschutzgebieten aufgrund ungünstiger wasserwirtschaftlicher und hydrogeologischer Verhältnisse werden hier allerdings Vorhaben zur Nutzung oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen abgelehnt.

7.6.6 Entsorgung

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

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

7.6.7 Photovoltaikanlagen

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffen zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Januar 2007).

7.6.8 Parkflächen

Innerhalb des Wohngebietes erfolgt an der Erschließungsstraße die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz – mit 4 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung, die Parkmöglichkeiten für Besucher außerhalb der Straßenräume gewährleistet. Eingefasst wird die Fläche mit einer Scherrasenfläche.

7.8. Grünordnung

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

Da im vorliegenden Fall die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m² nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht (Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung).

Dessen ungeachtet werden in der Satzung grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Randeingrünung des Plangebietes hinzugefügt. Dies erfolgte durch die Festsetzung einer anzupflanzenden, geschlossenen Strauchhecke. Zum Teil befindet sich die Pflanzhecke im Bereich der Anwallung gegenüber der Bahnlinie.

Als Orientierung für Pflanzungen im Baugebiet ist das Artenspektrum auf gebietsheimische Arten beschränkt, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können.

Am nordöstlichen und am nordwestlichen Rand soll innerhalb des Grünstreifens ein Lärmschutzwall errichtet werden. Dieser soll mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden und kann damit gleichzeitig der Eingrünung des Wohngebietes dienen.

Die Pflanzfläche 1 und 2, die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt sind, sind mit einer naturnahen Strauchhecke gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Strauchanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen (siehe Maßnahmeblatt in der Anlage).

Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- | | | | |
|-------------|------|-------------|-------------------------------------|
| - Sträucher | Str. | 2 x v. o.B. | 60 – 100 (Pflanzabstand 1,25x1,25m) |
| - Heister | Hei. | 2 x v. o.B. | 100 – 150 (Pflanzabstand 1,5x1,5m) |

Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers des Bebauungsplanes.

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

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

Bei den Neuanpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- | | | | |
|---------|----|-------------|--------------------|
| - Bäume | B. | 2 x v. o.B. | 10 – 12 (36 Stck.) |
|---------|----|-------------|--------------------|

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

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

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

7.9. Immissionen und Schallschutztechnische Festsetzungen

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will der Vorhabenträger und die Gemeinde Arenshausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen schaffen. Die Ausweisung ist in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Da im Plangebiet insbesondere nachts Überschreitungen der Beurteilungspegel (vgl. Kap. 3.12) durch den Schienenverkehrslärm auftreten, sind im Bebauungsplan Festsetzungen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zu treffen.

Es gibt es eine Vielzahl von Maßnahmen zum Schutz vor Lärm. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger, als auch den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen. Es wird bei Lärmschutzmaßnahmen zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle beziehungsweise auf den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind.

Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle passiven Maßnahmen wie Lärmschutzfenster oder schallgedämmte Lüfter vorzuziehen, weil durch sie nicht nur Räume innerhalb der Gebäude geschützt werden sondern auch die Freibereiche.

Gemäß der vorliegenden Immissionsprognose reichen die passiven Schallschutzmaßnahmen allein nicht aus, sodass auch aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Es erfolgt hier die Festsetzung eines 5 m hohen Lärmschutzwalles. Hierbei kann der Wall als reiner Erdwall bzw. auch als Erdwall mit integrierter Mauer ausgebildet werden, um eine platzsparende Ausführung zu gewährleisten.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind verbindlichen Anforderungen für die Außenbauteile im Plangebiet, um die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (Schlaf- und Aufenthaltsräume) wirksam vor den auf das Gebiet einwirkenden Schallimmissionen zu schützen.

Bei passiven Schallschutzmaßnahmen wird durch entsprechende Gebäudeplanung (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, Fenster- und Außenwandkonstruktion)

sichergestellt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Aufenthaltsräumen eingehalten werden können.

An den Bauflächen, die von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 betroffen sind, kann die Lärmeinwirkung auf Aufenthaltsräume minimiert werden, indem

- Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten liegen
- In den Schlafräumen Fenster zum Öffnen an den leisen Gebäudeseiten angeordnet werden
- Einbau schalldämmender Fenster
- Balkone und Terrassen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden
- Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen

Es erfolgt als Schutzmaßnahme die Festsetzung von so genannten „Lärmpegelbereiche“ gemäß Tabelle 7 nach DIN 4109: 2018-07 im Bebauungsplan (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und der damit verbundenen Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden aufgrund der Schallimmissionsprognose für die Parzellen die Lärmpegelbereiche III bzw. IV in die Satzung mit übernommen und festgesetzt. Anhand dieser im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche, können im konkreten Einzelfall aus DIN 4109:2018, die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand / Fensterkombinationen ermittelt werden

Es ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird empfohlen, zumindest an Schlafräumen, vor denen nachts Beurteilungspegel von > 45 dB(A) überschritten werden, den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen.

Eine Verminderung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile in Folge einer akustisch effektiven Bebauung wird ermöglicht, indem später in der Ausführungsplanung eine entsprechende Nachweisführung nach DIN 4109:2018 erfolgt.

Die Außenwohnbereiche im Gebiet (Terrassen, Balkone, Gärten) sind nach dem Gutachten keinen erhöhten Lärmbelastungen ausgesetzt. Eine Schutzbedürftigkeit ist hier allerdings nur tagsüber gegeben, da nachts eine ruhebedürftige Nutzung der Freibereiche typischerweise nicht stattfindet. Aktive und auch passive Maßnahmen sind hier nicht notwendig. Zudem wird das Schutzbedürfnis der Außenwohnbereiche grundsätzlich geringer eingestuft, als der Schutz der Wohnungen im Inneren. Daher setzt sich in der Abwägung die städtebauliche Zielstellung durch, auch hinsichtlich des Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund

und Boden, keine weiteren beschränkenden Festsetzungen in die Planungen aufzuführen.

Die folgenden Festsetzungen werden in die Planung übernommen:

- (1) Es wird der Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109:2018-07 für die Parzellen 7 bis 13 und 16 bis 18 festgesetzt. Für die Parzellen 1 bis 6 und 14 bis 15 wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind der DIN 4109-2:2018-01 zu entnehmen.
- (2) Die Grundrisse der Gebäude sind möglichst so anzuordnen, dass Fenster besonders sensibler Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nur an der zur Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite der geplanten Wohnhäuser angeordnet werden.
- (3) Alternativ sind in diesen Räumen an der zur Bahnlinie zugewandten Seite der Fassade Fenster zulässig, wenn diese Räume über zusätzliche Fenster an abgekehrter Richtung verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen darf das Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile nicht mindern.
- (4) In der zeichnerisch festgesetzten Pflanzfläche 1, ist ein Lärmschutzwall als Erdwall bzw. auch als Erdwall mit integrierter Mauer aus Kalksteinblöcken auszubilden. Der Wall ist mit einer Höhe von 5,0 m über Ursprungsgelände anzulegen und mit Heistern und Sträuchern gemäß Punkt 6 zu bepflanzen. An den Seitenflügeln kann die Höhe des Erdwalls auf 1,5 m auf einer Länge von 6 m abfallen.

Durch die gewählten Festsetzungen wird das planungsrechtliche Trennungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung ebenso wie der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprechend berücksichtigt.

Die Gemeinde bewertet in der Abwägung die Immissionssituation dahingehend, dass die Entwicklung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets möglich ist. Der festgestellte Lärm-Immissionskonflikt lässt sich auf der Planungsebene lösen. Unter Berücksichtigung der gewählten Festsetzungen werden dabei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

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

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

7.11. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

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

7.12. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III des Bohrbrunnens Hy Arenshausen 1/1973. Hier gelten besondere Verbote und Beschränkungen. Für bestimmte Vorhaben und Nutzungen ist mit erhöhten Anforderungen zu rechnen.

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

7.13. Hinweise

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

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

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

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

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

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

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

Es wird auf das äußerst hohe Gefahrenpotential gegenüber Oberflächenwasserabfluss/Wassererosion des Plangebietes, aufgrund der natürlichen Standortgegebenheiten, hingewiesen. Bei unzureichender Bodenbedeckung besteht bei jedem einzelnen auslösenden Ereignis (z. B. Starkregen, starke Schneeschmelze) eine erhöhte bzw. tatsächliche Gefahrensituation insbesondere durch wild abfließendes Oberflächenwasser bzw. Bodenerosion durch Wasser, in dessen Folge ggf. das Plangebiet nachteilig beeinträchtigt werden könnte, z. B. durch Wasser-, Stoff- und Sedimenteinträge. Dieser Sachverhalt ist bei der Gebäudeplanung entspr. zu berücksichtigen.

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

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei

- durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
 - Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
 - Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizontalen (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
 - Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
 - Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
 - Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

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

Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena). bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

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

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei: VG Hanstein-Rusteberg, Steingraben 49, 37318 Hohengandern.

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

8. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten digitale Katasterkarten und Luftbilder sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Hopfenberg“.

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

9. Alternativen

Mit dem Baugebiet „Hopfenberg 2“ wird für eine Vielzahl an vorhandenen interessierten Bauherren aus der Gemeinde Arenshausen die Möglichkeit eröffnet, den Bau eines Eigenheimes zu realisieren.

Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zu dem vorliegenden Plan ist derzeit in der Ortslage von Arenshausen nicht gegeben, da potentielle geeignete Bauflächen im Ort für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Der Verzicht auf die Planaufstellung („Null Variante“) hätte zur Folge, dass bauwillige Interessenten sich möglicherweise Alternativen in anderen Gemeinden suchen müssten. Dies liegt nicht im Interesse der Gemeinde Arenshausen, die um jeden potentiellen Einwohner bemüht ist.

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin als Ackerland bewirtschaftet werden. Die Entwicklung der Ortslage wird dagegen auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

10. Kosten

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 2 – Wohngebiet „Hopfenberg 2. Bauabschnitt“ entstehen folgende Kosten:

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

Die Gemeinde Arenshausen beabsichtigt, die Umsetzung über den Vorhabenträger Rainer Kunze GmbH & Co. KG abzuwickeln. Diesbezüglich wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme sämtlicher Kosten für Durchführung der Planung, Erschließung und Realisierung der Maßnahme abgeschlossen.

11. Flächenbilanz

Verkehrsflächen Straße + Parkplatz	1.636 m ²
Scherrasen	120 m ²
Fläche mit Pflanzgebot und Wall	3.240 m ²
Bauland bebaubar	8.117 m ²
<u>Gartenfläche</u>	<u>5.412 m²</u>
Summe Geltungsbereich	18.525 m ²

aufgestellt: Uder 11/2021



C. Vogler
AI GmbH KVU

Anlage A – Maßnahmeblätter

Anlage B - Übersichtskarte

Anlage A – Maßnahmeblätter

Maßnahmenbezeichnung				Pflanzfläche 1 + 2	
Anlage Feldgehölz					
<input checked="" type="checkbox"/> Schutz	<input type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input type="checkbox"/> Habitats	<input type="checkbox"/> La. Bild
Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input type="checkbox"/> Habitats	<input type="checkbox"/> La. Bild
Zielsetzung:					
Ziel ist durch Umwandlung von Ackerfläche in eine naturnahe Gehölzfläche einen Teilausgleich für den Verlust von Lebensraumfunktionen sowie für den Verlust von Funktionen des Boden- und Wasserhaushalt und der Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotope zu erbringen					
Beschreibung der Maßnahmen:					
Pflanzung naturnahe, mehrreihig und geschlossenes Feldgehölz aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen:					
<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung, im Raster (Sträucher Abstand 1,25 x 1,25 m, Heister Abstand 1,5 x 1,5 m) 					
Pflanzliste 1					
<ul style="list-style-type: none"> • Sträucher (2 x v. o.B. 60 – 100), Artenauswahl: <ul style="list-style-type: none"> Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Hechtrose (<i>Rosa glauca</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) • Heister (2 x v. o.B. 100 – 150), Artenauswahl: <ul style="list-style-type: none"> Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Espe (<i>Populus tremula</i>) Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) 					

Maßnahmenbezeichnung		Pflanzfläche 1 + 2	
Anlage Feldgehölz			
<ul style="list-style-type: none"> • Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916 • Aufstellen von vier Greifvogelstangen. • Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916. Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr. Unterhaltungspflege: Sträucher abschnittsweise alle 20 Jahre auf den Stock setzen 			
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Erschließung der Wohngebietsfläche 			
Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):		Gemarkung Arenshausen, Flur 4, Flurstück 20/4 (Teilfläche)	
Flächengröße:			
Vorgesehene Regelung			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand <input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	Privat
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung		Künftige Unterhaltung	Privat

Maßnahmenbezeichnung				Privatgrundstücke	
Anlage Private Anpflanzungen auf den Grundstücken					
<input type="checkbox"/> Schutz	<input type="checkbox"/> Vermeidung	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input type="checkbox"/> Habitats	<input checked="" type="checkbox"/> La. Bild
Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input type="checkbox"/> Habitats	<input checked="" type="checkbox"/> La. Bild
Zielsetzung:					
Ziel ist mit der Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen auf den Privatgrundstücken im Plangebiet einen vorhabenbezogenen Teilausgleich für beeinträchtigte Funktionen des Bodenhaushaltes und der Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotope zu erbringen.					
Beschreibung der Maßnahmen:					
<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von Hochstämmen, 2xv, 10/12, (2 Stck. je Baugrundstück), Sortenauswahl: siehe nachfolgende Pflanzliste 2. • Pflanzabstand 7-8 m • Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916 • Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916. Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr. • Unterhaltungspflege: Fachgerechter Baumschnitt alle 5 Jahre. 					
Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:					
Spätestens ein halbes Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück.					
Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):			Privatgrundstücke		
Flächengröße:					
Vorgesehene Regelung					
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand			Künftiger Eigentümer:	privat	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter					
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			Künftige Unterhaltung	privat	
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung					

Pflanzliste 2

Obstbäume (Hochstamm)

(2 x v. o.B. 10 – 12)

Apfel (*Malus domestica*):

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

Sauerkirsche (*Prunus cerasus*):

Morellenfeuer
Schattenmorelle

Süßkirsche (*Prunus avium*):

Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Teichners Schwarze Herzkirsche

Pflaume (*Prunus domestica*):

Anna Späth
Hauszwetsche
Lützelsachser
Ontariopflaume
Wangenheim


Birne (*Pyrus communis*):

Alexander Lucas
Bosc' Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellert's Butterbirne
Gute Luise
Konferenzbirne

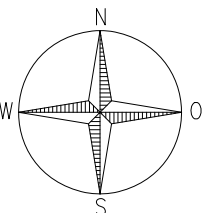
Anlage B – Übersichtskarte

Übersicht Verfügbarkeit Grundstücke

Legende

 Geltungsbereich B-Plan Nr. 2
„Hopfenberg 2. Bauabschnitt“

Nr.2 Nummerierung Potentialflächen



 **AI GmbH**
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083 / 472- 0, Fax: 036083 / 47218
Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Bearbeitet:	Datum:
Gezeichnet:	Datum:
Maßstab	Blatt: