

**Bebauungsplan Nr. 1**  
**„Unterfeld“**  
**der Gemeinde Lindewerra**

- Vorentwurf -

**Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

**Stand:** 08/2023

**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 Lindewerra  
Straße zur Einheit 2  
37318 Lindewerra

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
1. Einführung.....	3
1.1. Planungsanlass und -ziele .....	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3. Lage des Plangebiets .....	6
1.4. Eigentumsverhältnisse.....	6
1.5. Städtebauliches Konzept.....	7
1.6. Standortbegründung und -alternativen.....	8
2. Rechtliche Rahmenbedingungen .....	8
2.1. Gesetzliche Grundlagen .....	8
2.2. Regionalplanung.....	10
2.3. Flächennutzungsplan.....	11
2.4. Verhältnis zu externen und internen Planungen .....	12
2.5. Gewässerschutz .....	12
2.6. Schutzgebiete, Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	12
2.7. Sonstige Schutzgebiete .....	12
2.8. Nutzung.....	13
2.9. Immissionsschutz .....	13
2.10. Klimaschutz.....	13
2.11. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen ....	13
2.12. Planungen benachbarter Gemeinden.....	13
2.13. Sonstiges.....	13
2.14. Vorprüfung des Einzelfalles .....	14
3. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB .....	15
4. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	19

---

5.	Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen .....	20
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	20
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	22
5.4.	Zahl der Wohnungen.....	23
5.5.	Verkehrsflächen .....	23
5.7.	Örtliche Bauvorschriften .....	23
5.8.	Technische Infrastruktur .....	24
5.8.1.	Wasserversorgung.....	25
5.8.2.	Abwasserbeseitigung .....	25
5.8.3.	Erschließung Elektrizität .....	27
5.8.4.	Erschließung Gas und Wärme.....	27
5.8.5.	Erschließung Telekommunikation .....	27
5.8.6.	Abfallwirtschaft .....	27
5.8.7.	Löschwasser .....	27
5.8.8.	Photovoltaikanlagen .....	28
5.9.	Grünordnung .....	28
5.10.	Immissionsschutz.....	31
5.11.	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB .....	33
5.12.	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB .....	33
5.13.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB.....	33
5.14.	Hinweise .....	34
6.	Plangrundlage .....	36
7.	Kosten und Durchführungsvertrag.....	37
8.	Flächenbilanz .....	37
9.	Umweltbericht.....	38

## 1. Einführung

### 1.1. Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Lindewerra benötigt als Träger der Feuerwehr einen neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus. Der alte Standort des Feuerwehrgerätehauses an der Dorfstraße 45 ist aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr akzeptabel. Hinzu kommt der schlechte Gesamtzustand des Gebäudes sowie schlechte Umfeldbedingungen. Es entspricht derzeit hinsichtlich Größe, Ausstattungsgrad und baulichem Zustand in keiner Weise den bauordnungsrechtlichen und unfallrechtlichen Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser. Daher ist auch eine Sanierung an dem bisherigen Standort nicht sinnvoll und nicht möglich, weil das Platzangebot des Grundstückes nicht ausreicht.

Die Suche nach einem neuen Standort konzentrierte sich auf verfügbare Freiflächen in der Ortslage, da von hier aus der Einsatzbereich hinsichtlich der Hilfsfristen optimal abgedeckt werden kann. Neben der Lage des Standortes musste bei der Standortsuche berücksichtigt werden, dass das Feuerwehrgerätehaus verkehrlich gut erschlossen ist und die Fläche für das Gerätehaus selbst, sowie den erforderlichen Außenbereich einschließlich Stellplätze, ausreichend Platz bietet.

Als idealer Standort hat sich eine Fläche am Ortsausgang in Richtung Wahlhausen herausgestellt. Um den Einsatzbereich abzudecken, liegt diese Fläche optimal und durch die Anbindung an die Friedensstraße ist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben. Durch die Gemeinde wurden die Eigentumsverhältnisse geklärt. Da die Gesamtfläche durch ein Feuerwehrgerätehaus nicht vollständig genutzt wird und Restflächen übrigbleiben, ist neben einem Feuerwehrgerätehaus auch Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet vorgesehen. Hier gibt die es Absicht eine klassische Wohnbebauung zuzulassen.

Dazu hat die Gemeinde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit den nachfolgenden Planungszielen beschlossen:

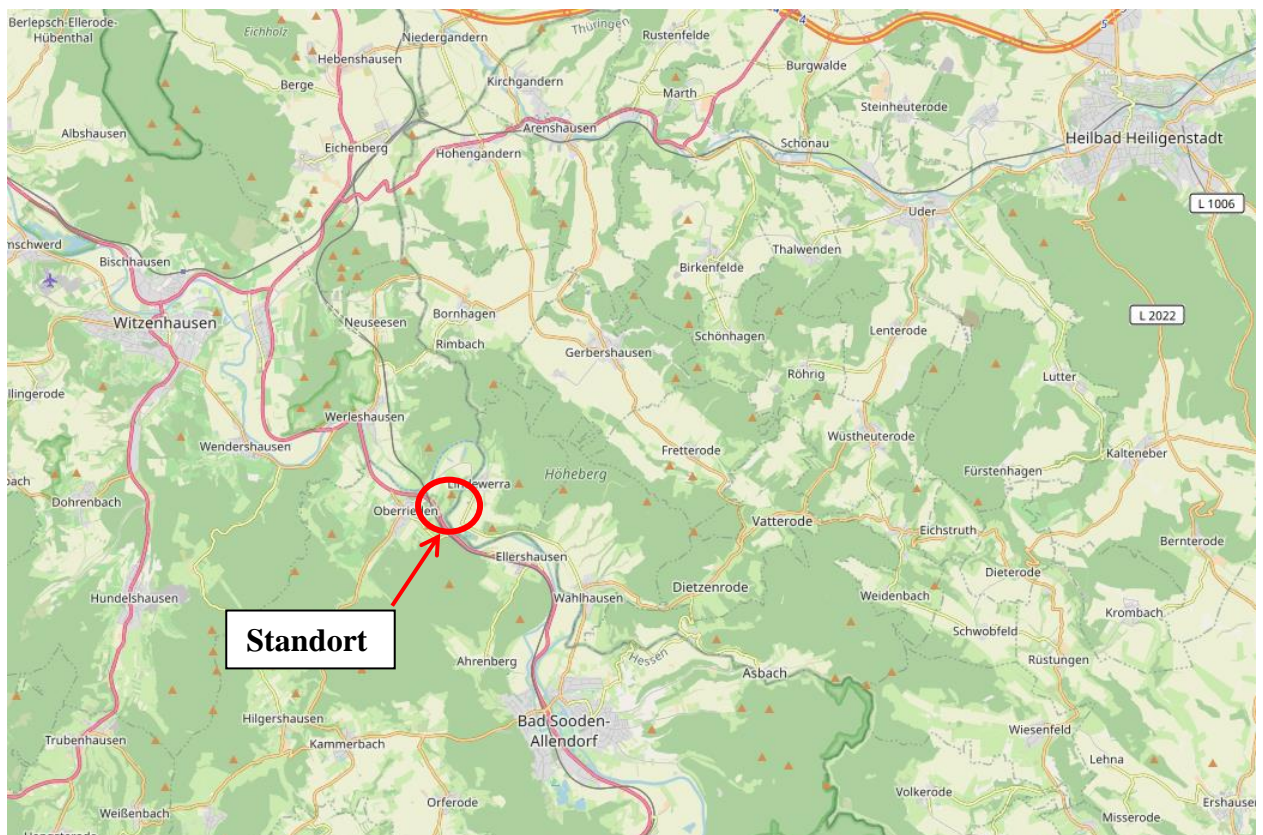
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubau eines Feuerwehrgerätehauses
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnstandort
- Sicherstellung der Erschließung
- Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung

Für die Belange von Natur und Landschaft ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

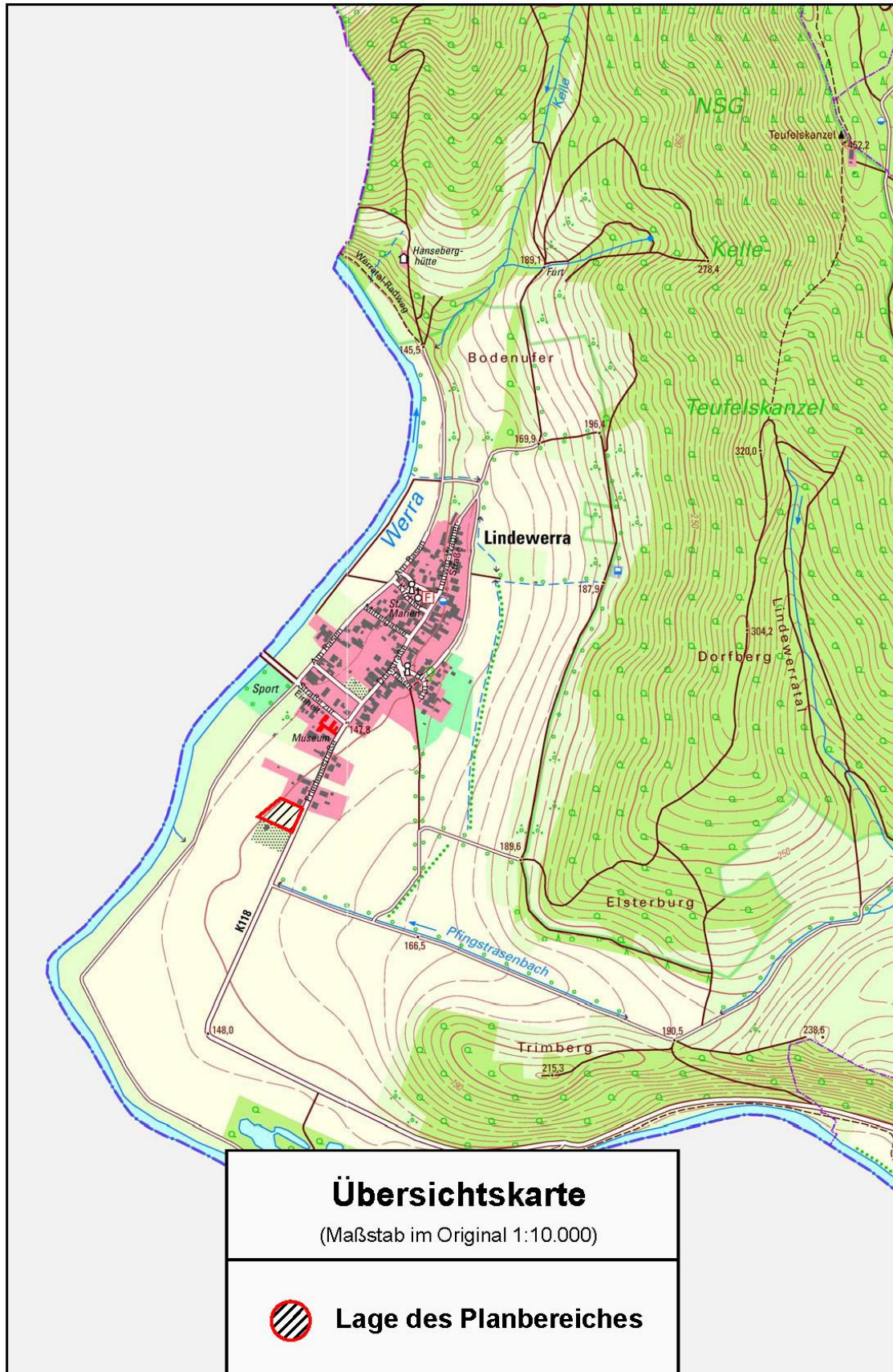
Mit der Erstellung des B-Planes, einschließlich der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB, wurde auf der Grundlage des § 4b BauGB die AI GmbH KVVU aus Uder beauftragt.

## 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil des Eichsfeldkreises, westlich von Heiligenstadt.



Der zu überplanende Bereich des Bebauungsplan Nr. 1 „Unterfeld“ liegt am südlichen Rand der Gemeinde Lindewerra. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche, welche aktuell als Außenbereichsfläche definiert ist.



Der Geltungsbereich wird wie folgt eingegrenzt:

südlich - Friedhof und Ackerflächen

nördlich - Ortslage Lindewerra  
östlich - Landstraße K118 und Ackerflächen  
westlich - Ackerflächen und Flusslauf der Werra

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 „Unterfeld“, Gemeinde Lindewerra, Landkreis Eichsfeld umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Lindewerra  
Flur: 3  
Flurstücke: 52/2\*; 53/3\*; 54/5\* (\*teilweise berührte Flächen)

Die Flurstücksbezeichnungen sind der Automatisierten Liegenschaftskarte Gemarkung Lindewerra - Stand 08/2023 entnommen.

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 3.850 m<sup>2</sup> auf.

### 1.3. Lage des Plangebiets

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil des Eichsfeldkreises, westlich von Heiligenstadt und südöstlich von Witzenhausen und nördlich von Bad Sooden-Allendorf. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Lindewerra im Anschluss an die vorhandene Bebauung.

Das Grundstück besitzt ein Gefälle von Osten nach Westen. Das Grundstück wird zurzeit als Ackerlandfläche genutzt.

Der Vorhabenstandort selbst liegt auf einer Höhe zwischen 149 und 152 m ü. DHHN92.

Erschließungstechnisch sind der Anschluss an die Energieeinspeisung möglich und an die Verkehrswege bereits vorhanden.

### 1.4. Eigentumsverhältnisse

Für die gesamte Fläche des Plangebietes sind bereits eigentumsähnliche Verhältnisse vorhanden, die eine Beplanung zulassen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und des privaten Vorhabenträgers.

Das Plangebiet ist unbebaut und nimmt nicht mehr am Bebauungszusammenhang der Ortslage Lindewerras teil. Es ist daher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch erforderlich.

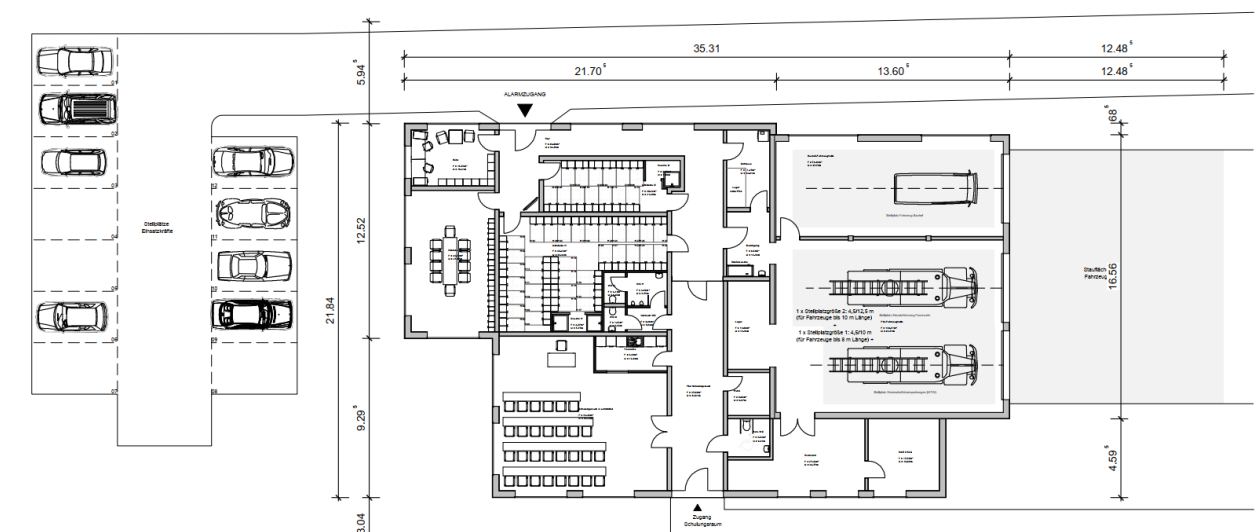
## 1.5. Städtebauliches Konzept

Zur Prüfung der Realisierbarkeit des Feuerwehrneubaus wurde ein Vorentwurf durch das Büro AI GmbH KVV erarbeitet. Für eine Umsetzung des Vorhabens müssen eine eigenständige Zuwegung von eintreffenden Feuerwehrereinsatzkräften mit entsprechenden Parkmöglichkeiten, erforderlicher Stauraum-, Ausrück- und Übungsflächen und der Neubau des Feuerwehrgerätehaus berücksichtigt und auf dem Grundstück untergebracht werden. Bei der Planung von Feuerwehrgebäuden sind die Vorgaben durch die einschlägigen Regelwerke, insb. die DIN 14 092/1 „Feuerwehrhäuser“, zu berücksichtigen. Vorgesehen ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit den Stellplätzen für die ankommenden Feuerwehrkameraden. Der Ersatzneubau gliedert sich drei Funktionsbereiche:

- Technik-/Schwarzbereich mit Fahrzeughalle, Lager, Werkstatt und Trockenraum
- Einsatzkräfte-Weißbereich mit Umkleiden, Sanitäranlagen und Büroflächen
- Sozialkultureller Bereich mit Aufenthalts-, Schulungs- und Ruheraum, Sanitäranlagen, Küche und Putzmittelraum

Die Fahrzeughalle wird so dimensioniert, dass dort zukünftig ein Tragkraftspritzenfahrzeug (TSF-W) oder ein Mannschaftstransportwagen (MTW) und ein Löschfahrzeug mit angekoppeltem Anhänger untergebracht werden können. Zusätzlich ist ein Stellplatz für den Bauhof vorgesehen, welcher aber auch für eine eventuelle Wasserwehr genutzt werden kann.

Das Ankommen der Einsatzkräfte erfolgt über die Friedensstraße. Hier ist eine Von der Fahrzeughalle erfolgt dann das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge auf die Friedensstraße. Diese Anordnung ermöglicht das Ankommen der Einsatzkräfte und Ausrücken der Einsatzfahrzeuge ohne gegenseitige Gefährdungen, Überschneidungen und Kreuzungen.



Konzept des Vorhabens





Ansicht des Vorhabens

Der Neubau des Feuerwehrgebäudes erfolgt auf den Flurstücken 52/2 und 53/3, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

Um einen Lückenschluss zur restlichen Ortslage zu erreichen, erfolgt auf dem Flurstück 54/5 die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, um hier eine Wohnbebauung zu etablieren.

## 1.6. Standortbegründung und -alternativen

Aufgrund von Flächenverfügbarkeiten im Gemeindegebiet, Platzangebot auf dem Grundstück und Erschließungsmöglichkeiten wurde der neue Standort im Plangebiet ausgewählt. Außerdem ist das Grundstück zukunftsfähig, da es Potential für Erweiterungsmöglichkeiten bei einem wachsenden Bedarf bietet. Der Standort ist für die Einsatzkräfte gut und schnell erreichbar.

Die Anfahrt ist sicher, da ankommende Einsatzkräfte ohne kritische Kreuzungspunkte zu passieren zum Feuerwehrhaus gelangen können. Der Einsatzweg von ausrückenden Fahrzeugen beim Alarmeinsatz wird nicht gekreuzt. Der Standort ist auch verkehrstechnisch gut gelegen, da durch die Lage am direkten Ortsrand die Erreichbarkeit des Einsatzgebietes innerhalb der Hilfsfristen gewährleistet werden kann.

## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1. Gesetzliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (**ThürBO**) vom 13.03.2014, letzte berücksichtigte Änderung: durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (**ThürNatG**) vom 30.07.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (**ThürDSchG**) vom 14.04.2004 letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (**ThürVermGeoG**) vom 16.12.2008, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 42 des Gesetzes vom 18. 12.2018 (GVBl. S. 731, 760)
- Thüringer Wassergesetz (**ThürWG**) vom 28.05.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (**KrWG**) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

## 2.2. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren.

Die Gemeinde Lindewerra ist laut des Regionalplanes Nordthüringen eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen. Das bedeutet, dass eine Bauflächenausweisung für eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden soll, die mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht, Entwicklungen und Strukturen im Umland sowie die ökologische Belastbarkeit des Raums berücksichtigt.

Das Satzungsgebiet liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT - Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) im Gesamten innerhalb einer Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung und wird vollständig als unbestimmt Weißfläche dargestellt.



Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)

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.

Für den Tourismus spielt der Vorhabenstandort aufgrund der aktuellen Nutzung eine untergeordnete Rolle. Innerhalb des Planungsraums hat in den letzten Jahren keine touristische Nutzung stattgefunden. Auch zukünftig ist keine touristische Nutzung des Planungsraumes vorhersehbar.

Es ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung den o. g. raumordnerischen Erfordernissen entspricht und eine wesentliche Beeinträchtigung der raumordnerischen Erfordernisse nicht zu erwarten ist.

### 2.3. Flächennutzungsplan

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Für die Gemeinde Lindewerra liegt kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Abweichend davon kann ein Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, sofern dringende Gründe dies erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Da für die Gemeinde Lindewerra kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt, wird der Bebauungsplan somit als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Dringende Gründe liegen dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall liegt ein dringendes öffentliches Interesse zum Vorhaben vor, da die bisherige Feuerwehr nicht mehr den derzeit gültigen Standards entspricht und auch ein Umbau dieser Problematik nicht Abhilfe leisten kann. Der zur Verfügung stehende Platz reicht für die verschiedenen Nutzungen bei weitem nicht mehr aus. Da im innerörtlichen Bereich keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind wird nun eine Entflechtung der Nutzungen angestrebt.

Mit dem Bebauungsplan wird für eine einzelne Außenbereichsfläche im direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich Baurecht geschaffen. Der Siedlungsbereich wird dabei geringfügig erweitert. Zusammenfassend kann

festgestellt werden, dass die vorliegende Planung dringend erforderlich ist und zudem der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

#### 2.4. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 „Unterfeld“ sind nicht bekannt.

#### 2.5. Gewässerschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in der in Planung befindlichen und teilweise festgesetzten Trinkwasserschutzzone III. Hier gelten besondere Verbote und Beschränkungen. Für bestimmte Vorhaben und Nutzungen ist mit erhöhten Anforderungen zu rechnen.

Als Fließgewässer in der Gemarkung ist die Werra zu benennen, die sich zum überwiegenden Teil noch in einem naturnahen Zustand befindet. Direkt betroffen ist das Gewässer nicht. Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

#### 2.6. Schutzgebiete, Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

#### 2.7. Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet befindet sich vollständig im Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal, sowie 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.

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

## 2.8. Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind vollständig Ackerlandflächen vorhanden, die jedoch nicht für Erholungszwecke nutzbar sind.

## 2.9. Immissionsschutz

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

## 2.10. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Ein Klimaschutzkonzept gibt es bisher in der Gemeinde Lindewerra nicht. Die Planung beschränkt sich auf vorgeprägte Flächen und trägt zu einer kompakteren Siedlungsentwicklung bei. Lokalklimatisch wirksame Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

## 2.11. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

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

## 2.12. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Voraussichtlich werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht negativ berührt.

## 2.13. Sonstiges

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

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft. Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind ebenfalls 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.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

## 2.14. 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.

Die UVP ist im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und ergänzend in Thüringen über das Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG-) geregelt.

Zweck der Umweltverträglichkeitsprüfung ist es, die Auswirkungen von Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ihre Ergebnisse bei der Entscheidung über die Zulassung eines Vorhabens zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum UVPG listet alle UVP-pflichtigen Vorhaben auf und benennt die Art der Prüfungspflicht. Für einige Vorhaben, die keiner gesetzlich zwingend vorgeschriebenen UVP-Pflicht unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen (§ 7 UVPG). In diesem Fall entscheidet die zuständige Behörde (bei Bebauungsplänen die planaufstellende Gemeinde) mit Hilfe der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles, ob eine UVP-Pflicht des Vorhabens besteht. Für das hier vorliegende Planvorhaben ist das unter Nr. 18.7 der Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ aufgeführte Vorhaben maßgeblich:

*Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan*

*aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>.*

Grundfläche im Sinne des Gesetzes ist dabei der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Das hier vorliegende Städtebauprojekt weist im gesamten Geltungsbereich eine Fläche von 3.850 m<sup>2</sup> auf. Die anrechenbare Fläche liegt nochmals deutlich unter diesem Wert.

Der Schwellenwert von 100.000 m<sup>2</sup>, der eine UVP-Pflicht auslösen würde, wird nicht überschritten. Ebenso werden die 20.000 m<sup>2</sup>, für die gemäß UVPG eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen wäre, auch nicht überschritten.

Somit wird festgestellt, dass keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer UVP erforderlich ist.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Unterfeld“ sind nach aktuellem Kenntnisstand, keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht erfasst. Bei den erfassten Gebieten nach Wasserrecht handelt es sich um die festgesetzte bzw. in Ausweisung befindliche Trinkwasserschutzzone III.

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



**Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 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			Planung dient der langfristigen Sicherung geordneter städtebaulicher Verhältnisse im geplanten Bereich der Feuerwehr und im Wohnbereich.
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			Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes für einen Neubau einer Feuerwehr (Sicherstellung des Brand- und Katastrophenschutzes) zu Wohnzwecken (1 Wohnbaugrundstück).
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				nicht betroffen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		X		Der B-Plan dient der städtebaulich geordneten Entwicklung neuer baulicher Nutzungen am Rand der Ortslage.
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		X		Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende

	Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				keine Schutzgebiete 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		X		Bewertung erfolgt im Umweltbericht zum vorliegenden Bauleitplan
Nr. 8a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				nicht betroffen
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft,			X	Entzug von ca. 3.850 m <sup>2</sup> Ackerlandfläche zur baulichen Nutzung.

Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen			nicht betroffen
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens,			nicht betroffen
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit			nicht betroffen
Nr. 8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen			nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,			nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,			nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung			nicht betroffen
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes			nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung			nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.		X	durch Pflanzfestsetzungen im B-Plan berücksichtigt

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Lindewerra gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planaufstellung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

#### 4. 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.

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 B-Planes 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.
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Offen- und Halboffenlandvogelarten, d.h. im Zeitraum von 01.Oktober bis 28. Februar (entsprechend § 39 BNatSchG)

## 5. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen

Die Erreichung der genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Unter Beachtung des städtebaulichen Bestandes soll der Bebauungsplan:

- die Belange der Feuerwehr und der öffentlichen Sicherheit
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Belange des Umwelt- und des Klimaschutzes berücksichtigen.

Hierzu bedient sich der B-Plan u. a. der folgenden Festsetzungen

- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf entlang der Dorfstraße mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“
- Festsetzung eines WA (Allgemeines Wohngebiet) im nördlichen Teilbereich des Grundstückes
- Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
- Festsetzung einer Firstrichtung im WA

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ mit „offener Bauweise“ festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung.

*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

Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Neubau des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr mit einer Fahrzeughalle mit drei

Einstellplätzen, einem Sozialtrakt und den für die Feuerwehr erforderlichen Außenbereichsflächen.

Die PKW-Stellplätze für die Feuerwehrangehörigen befinden sich auf der westlichen Teilfläche für den Gemeinbedarf.

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist.

Aus dem Grund der städtebaulichen Einordnung, ist es geboten, den Standort schon im Bebauungsplan genauer festzulegen und eine überbaubare Fläche festzusetzen. Diese überbaubare Fläche entspricht in seinen Abgrenzungen weitestgehend der Lage des neuen Feuerwehrgerätehauses. Da die Außenmaße des Feuerwehrgerätehauses und die Lage noch nicht endgültig feststehen und sich noch kleine Verschiebungen ergeben können, ist das Baufenster geringfügig größer als die derzeitig vorliegenden Planungen für das Feuerwehrgerätehaus.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen festgesetzt. Dies sind im Einzelnen die Stellplätze der PKW.

Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig. Dies gilt für freistehende Anlagen als auch für Anlagen, die an oder auf Gebäuden befestigt sind.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für den nördlichen Bereich 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.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass die

zulässige Grundflächenzahl für Baugebiete, z. B. Mischgebiet GRZ 0,6 (§ 17 BauNVO), auch nicht eingehalten werden könnte. In Anbetracht des vorliegenden Gebäudekonzeptes wird eine GRZ von 0,8, ohne Überschreitung, festgesetzt.

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.

In der Planzeichnung werden diesbezüglich Markierungen der Höhenlage der vor dem Geltungsbereich befindlichen Verkehrsfläche aufgeführt.

Für das WA wird eine maximale Gebäudehöhe bzw. Oberkante First von 10,5 m, bei Gebäuden mit Walm, -Sattel- oder Krüppelwalmdach, auf die Bezugsebene festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine maximale Gebäudehöhe bzw. Oberkante First von 7,5 m, bei einem Gebäude mit Satteldach, auf die Bezugsebene festgesetzt.

Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden.

### 5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

In Einpassung in die umgebende Bebauung mit freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern 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 ein optimales Wohnverhalten des jeweiligen Bauherrn zur Nachbarschaft ermöglicht.

Durch die Festlegung von Baugrenzen (Baufenster) gemäß § 23 BauNVO 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.

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.

#### 5.4. Zahl der Wohnungen

Entsprechend dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden im als WA ausgewiesenen Bereich ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit je bis zu 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen.

#### 5.5. Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die unmittelbar angrenzende Friedensstraße mit Gehweg liegt außerhalb des Plangebietes.

#### 5.6. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können prinzipiell innerhalb der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden, 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.

Für den als WA ausgewiesenen Bereich, sind im Bauantrag/Bauanzeige mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich hierbei um eine befestigte Stellfläche, ein Carport oder Garage handelt.

#### 5.7. 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 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 im WA Bereich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Als Dachform werden hier die in der Umgebung vorhandenen charakteristischen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer festgesetzt.

Die zulässigen Dachformen in der Gemeinbedarfsfläche werden als Satteldach festgesetzt.

Die Dachneigung von geneigten Dächern wird auf den Bereich von 15° – 45° festgesetzt.

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 sind allgemein zulässig und ausdrücklich erwünscht. Aus ökologischen Gründen ist die Nutzung von Solarenergie Dach- und Fassadenflächen allgemein zulässig.

Auf umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die die Gestaltung der baulichen Anlagen im Detail regeln soll in der Regel im Sinne des Grundsatzes einer planerischen Zurückhaltung verzichtet werden. Die Gestaltung der Gebäude soll unauffällig sein und insbesondere die Einbindung in die Landschaft unterstützen. Die Verwendung von grellleuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist aus diesem Grund nicht zulässig. Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz, Metall oder Faserplatten zu verschalen.

## 5.8. Technische Infrastruktur

Die Anbindung an das örtliche sowie das überörtliche Straßennetz erfolgt durch Anschluss an die K118. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes sichergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche übermäßig durch Verkehr zu beeinträchtigen.

Durch die angrenzende Bebauung liegen die Ver- und Entsorgungsträger in unmittelbarer Nähe, so dass hier über Netzerweiterungen auch die notwendigen Anschlussmöglichkeiten bestehen.

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 des Bauherrn und Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen. Der Anschluss an die Versorgungsanlagen ist kosten- bzw. gebührenpflichtig.

#### 5.8.1. Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist die Erweiterung des bestehenden Netzes aus der Ortslage erforderlich. Der Anschlusspunkt befindet sich im nördlichen Bereich.

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.

#### 5.8.2. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Entwässerungsleitung (Mischsystem) in der Friedensstraße. Prinzipiell ist hier auch eine Erneuerung des Kanalsystems vorgesehen. An der Grundstücksgrenze im Bereich der nordwestlichen Zufahrt sind Revisionsschächte für Schmutz- und Regenwasser zu errichten.

Entsorger ist der Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“. Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der wasser- und abwassertechnischen Anlagen im beplanten Gebiet erfolgt durch die privaten Erschließungsträger in Eigenregie.

Durch den geplanten Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage wird eine Beitragspflicht gemäß Beitrags- und Gebührensatzung entstehen.

Die Gemeinde ist noch nicht an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage angebunden. Um die abwassertechnische Entsorgung zu ermöglichen, wird der Geltungsbereich und die neuen Baugrundstücke als Übergangslösung gemäß Thüringer „Erlass zur wasserrechtlichen Zulässigkeit von Einleitungen aus Kleinkläranlagen“ (Thüringer Kleinkläranlagenerlass vom 22. 03. 2004) bis zum Anschluss an eine öffentliche Abwasserentsorgungsmöglichkeit an vollbiologische Kleinkläranlagen, die jeweils auf dem Grundstück anzuordnen sind, angeschlossen.

Bis zur zentralen Erschließung an eine Kläranlage des WAZ, hat die Behandlung der anfallenden Schmutzwässer jeweils in einer grundstücksbezogenen Kleinkläranlage nach der DIN EN 12566-3 (Vollbiologie) zu erfolgen. Für die geplante Feuerwehr ist auch als Übergangslösung ein abflussloser Behälter denkbar, der regelmäßig zu leeren ist.

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. Die notwendige Einleiterlaubnis bzw. Sanierungsanordnung ist durch den Abwasserzweckverband zu beantragen.

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.

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.

Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümerwirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern. Die Grundstücksentwässerungsplanungen als Trennsystem auszuführen und vor Baubeginn dem WAZ zur Zustimmung vorzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

Zur Rückhaltung von eventuell anfallendem Außengebietswassers sind geeignete Rückhaltevorkkehrungen vorzusehen.

### 5.8.3. Erschließung Elektrizität

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

### 5.8.4. Erschließung Gas und Wärme

Anschlüsse für die Versorgung mit Erdgas und Fernwärme sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Ortslage Lindewerra ist nicht an das Versorgungsnetz mit Erdgas und Fernwärme angeschlossen.

### 5.8.5. Erschließung Telekommunikation

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (Telekom). Die Erschließung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationsleitungen ist durch den Erschließungsträger/Gemeinde im Rahmen der Ausführungsplanung zu koordinieren. Leitungen für die Telekommunikation können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

### 5.8.6. Abfallwirtschaft

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt durch den vom Landkreis beauftragten Dritten.

### 5.8.7. Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung ist in der Friedensstraße und aufgrund des naheliegenden Vorfluters Werra für dessen umliegende Bebauung gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 h über Hydranten sicherzustellen, wenn feuerbeständige und feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen nach DIN 4102 nachgewiesen sind. Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung).

Löschwasserentnahmen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Neben der Trinkwasserleitung besteht in der Gemeinde eine Löschwasserversorgung über das Gewässer „Werra“.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert. Die detaillierten Pläne zu den einzelnen Umnutzungsanträgen werden zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt.

#### 5.8.8. Photovoltaikanlagen

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30) bzw. eingeputzte 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).

#### 5.9. Grünordnung

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

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

Aufgrund der geplanten Festsetzungen sind Eingriffe i.S. des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, d.h. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind, unter Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bilanzierung wird sich auf den Ausgangszustand einer Ackerfläche bezogen. Die Bewertung erfolgte nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005), Zu- und Abschläge in Anlehnung an die Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999).

**Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen**  
**Bebauungsplan Nr. ... „Feuerwehr“**

Bestand					Planung					Bilanz
Biotoptyp	Code	Wert	Fläche	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche	Wertpunkte	Wertpunkte
gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
<b>Ackerfläche</b> (Gemeinbedarfsfläche)	4110	20	2.395 m <sup>2</sup>	47.900 WP	<b>nicht bebaubare Grundstücksfläche</b> (GRZ 0,6; ergibt 0,2 x Fläche, abzgl Pflanzflächen)	9110	20	884 m <sup>2</sup>	17.680 WP	-30.220 WP
					<b>bebaubare Wohngrundstücksfläche</b> (GRZ 0,6) ergibt 0,8 x Fläche, abzgl Pflanzflächen))	9110	0	1.326 m <sup>2</sup>	0 WP	0 WP
					<b>Pflanzfläche (Feldhecke)</b>	6110	40	185 m <sup>2</sup>	7.400 WP	7.400 WP
<b>Summen Fläche:</b>			<b>2.395 m<sup>2</sup></b>	<b>47.900 WP</b>				<b>2.395 m<sup>2</sup></b>	<b>25.080 WP</b>	<b>-22.820 WP</b>
<b>Ackerfläche</b> (Wohnbaufläche)	4110	20	1.455 m <sup>2</sup>	29.100 WP	<b>nicht bebaubare Grundstücksfläche</b> (GRZ 0,4; ergibt 0,4 x Fläche Baugrundstück, abzgl Pflanzflächen)	9110	20	496 m <sup>2</sup>	9.920 WP	-19.180 WP
					<b>bebaubare Wohngrundstücksfläche</b> (GRZ 0,4) ergibt 0,6 x Fläche Baugrundstück, abzgl Pflanzflächen))	9110	0	744 m <sup>2</sup>	0 WP	0 WP
					<b>Pflanzfläche (Feldhecke)</b>	6110	40	215 m <sup>2</sup>	8.600 WP	8.600 WP
<b>Summen Fläche:</b>			<b>1.455 m<sup>2</sup></b>	<b>29.100 WP</b>				<b>1.455 m<sup>2</sup></b>	<b>18.520 WP</b>	<b>-10.580 WP</b>
<b>Gesamtsumme</b>			<b>3.850 m<sup>2</sup></b>	<b>77.000 WP</b>				<b>3.850 m<sup>2</sup></b>	<b>43.600 WP</b>	<b>-33.400 WP</b>

Fläche mit CAD ermittelt;  
vgl. Anlage zur Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

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

Der errechnete Wertverlust von insgesamt 33.400 Wertpunkten wird auf einer externen Fläche der Gemeinde Lindewerra bzw. aus dem Ökokonto des Landkreis Eichsfeld ausgeglichen. Die Maßnahmen werden rechtsverbindlich vor Plangenehmigung über einen Vertrag nach §11 BauGB dem Bauungsplan zugeordnet.

In der Satzung werden grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Randeingrünung des Plangebietes

sowie zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt hinzugefügt. Dies erfolgte durch die Festsetzung einer anzupflanzenden, geschlossenen Strauchhecke.

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.

Die Pflanzfläche 1, die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, ist 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.

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 Durchführung und Unterhaltung der Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des jeweiligen Grundstückeigentümers.

Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. 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 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.

- Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode abzuschließen.

## 5.10. Immissionsschutz

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

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen - (AW 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.

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich im Radius von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Von dem Plangebiet gehen Lärmimmissionen aus den Aktivitäten und Nutzungen der freiwilligen Feuerwehr aus, die auf die angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzungen einwirken können. Zur Beurteilung der von der geplanten Nutzung Feuerwehr zukünftig ausgehenden Lärmemissionen und deren Einwirkungsintensität sind möglicherweise weitergehende Untersuchungen erforderlich. Prinzipiell stellt eine Feuerwehr keine gewerbliche Nutzung dar. Sodass schädliche Umwelteinwirkungen durch die Nutzung nicht zu erwarten sind.

Da es sich hier um Einsätze zum Schutz der Zivilbevölkerung handelt, die von sehr hohem öffentlichem Interesse sind, sind die Geräuschbelastungen dem Einzelnen eher zuzumuten als eine vergleichbare Belastung von einem privaten Gewerbebetrieb.

Bei Einfahrten von Rettungsdienst und Feuerwehr werden zur Warnung der Verkehrsteilnehmer Sondersignale (Martinshorn) eingesetzt. Der Einsatz dieser Sondersignale ist an strenge gesetzliche Vorgaben gebunden.

Der § 38 der Straßenverkehrsordnung regelt hierzu in Satz 1 (Zitat):

„Blaues Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten.“



Unter Ziffer 7.1 der TA Lärm ist unter diesen Voraussetzungen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 zulässig wenn die Tätigkeit, die zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt, zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist. Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bestehen insbesondere, wenn das Leben oder die Gesundheit von Menschen, öffentliches Eigentum oder Eigentum Dritter, die Tier- und Pflanzenwelt konkret von Schäden bedroht sind. Die Regelung gilt auch für den Fall, dass Schäden bereits eingetreten sind und diese rasch behoben werden müssen.

Das Ziel von Sondersignalen ist es, eine hohe Wahrnehmung und Warnwirkung für die Bevölkerung zu erzeugen. Dieser Anspruch ist leider mit dem eigentlichen Ziel des Lärmschutzes unvereinbar. Bei den Einsätzen der Feuerwehr muss darauf geachtet werden, dass die Verwendung von Sondersignalen insbesondere zum Nachtzeitraum nur erfolgt, wenn zum einen die Voraussetzungen gemäß § 38 Straßenverkehrsordnung gegeben sind und zum anderen auf Grundlage der Einsatzsituation deren Einsatz geboten erscheint.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass ein anderer vergleichbar geeigneter Standort für die Feuerwehr nicht zur Verfügung steht. Im Vorfeld wurden mehrere mögliche Standorte in Lindewerra verglichen und geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass von den geprüften Standorten die Fläche an der Friedensstraße als die am besten geeignete verfügbare Fläche bewertet wurde.

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 so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbaufläche geschaffen werden. Die Ausweisung ist in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Im Hinblick auf die K118 dürften sich keine der Planung entgegenstehenden Konflikte ergeben, da es sich bei dem B-Plangebiet um eine städtisch geprägte Ortslage mit entsprechender Vorbelastung handelt, die im Übrigen auch die gesamte nähere und weitere Umgebung betrifft.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Bei Neubauten ist in der Regel ein aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) erforderliches Baukonstruktionsmerkmal für Wände, Dächer und Türen ein den Lärmpegelbereich I bis III entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R<sub>w</sub> für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gewährleistet.

Aufgrund der anzunehmenden geringen Verkehrsbelegung auf der K118 sind daher keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 zu erwarten, sodass keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthaltsräume an den geplanten Gebäuden vorgesehen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben dennoch gewahrt.

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

#### 5.11. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB

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

#### 5.12. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

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

#### 5.13. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich in der in Planung befindlichen und teilweise festgesetzten Trinkwasserschutzzone III. 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.

## 5.14. 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](mailto: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.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu 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/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die

Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

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

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

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

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

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

## 6. Plangrundlage

Plangrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildeten die Liegenschaftskarte der Gemeinde Lindewerra, die als Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vorliegt. Die verwendeten Planzeichen sowie die graphischen und farblichen Darstellungen entsprechen den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanzV).

## 7. Kosten und Durchführungsvertrag

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 1 „Unterfeld“ entstehen folgende Kosten:

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

Die Kosten des Bebauungsplans und des Feuerwehrgerätehauses werden von der Gemeinde Lindewerra getragen. Die Kosten für die Erschließung werden anteilig auf die Grundstückseigentümer aufgeteilt.

## 8. Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)	2.210 m <sup>2</sup>
Fläche mit Pflanzgebot (Feuerwehr)	185 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche (1 Bauplatz)	1.240 m <sup>2</sup>
<u>Fläche mit Pflanzgebot (Wohnbaufläche)</u>	<u>215 m<sup>2</sup></u>
Summe Geltungsbereich	3.850 m <sup>2</sup>

## 9. Umweltbericht

Der erforderliche Umweltbericht mit Untersuchung der Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter wird im weiteren Verfahren resultierend aus den eingegangenen Stellungnahmen des Scoping und deren wesentlichen Zielaussagen erstellt.

aufgestellt: Uder 08/2023



C. Vogler  
AI GmbH KVV