

# **Landgemeinde Südeichsfeld**

## **Begründung**

### **des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein)**

Verfahrensstand:

## **Vorentwurf**

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Südeichsfeld, Dezember 2020

**Präambel**  
**zur Aufstellung**

**des Bebauungsplanes**  
**„Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein)**  
**der Landgemeinde Südeichsfeld**

**Verfahrensstand:**  
**Vorentwurf zur**  
**frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

**Auftraggeber:**

Landgemeinde Südeichsfeld  
Hauptstraße 22  
99988 Heyerode  
Tel.: 036024 80220  
E-Mail: [info@lg-suedeichsfeld.de](mailto:info@lg-suedeichsfeld.de)

**Auftragnehmer:**

bauwerk.INNOVATIV  
Bahnhofstraße 41  
99976 Lengenfeld unterm Stein  
Tel: +49 36027 78723  
Fax: +49 36027 78722  
E-Mail: [info@bauwerk-innovativ.de](mailto:info@bauwerk-innovativ.de)  
web: [www.bauwerk-innovativ.de](http://www.bauwerk-innovativ.de)

**Ansprechpartner:**

Herr Thomas Richwien  
Architekt

**in Zusammenarbeit mit:**

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen  
Tel.: (03631) 990919  
Fax.: (03631) 981300  
E-Mail: [info@meiplan.de](mailto:info@meiplan.de)  
web: [www.meiplan.de](http://www.meiplan.de)

**Ansprechpartnerin:**

Frau Anne Dumjahn  
Freie Stadtplanerin

**Südeichsfeld, Dezember 2020**

**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem  
**Umweltbericht**  
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB  
des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein) der  
Landgemeinde Südeichsfeld

**Verfahrensstand: Vorentwurf**  
zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

## Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB .....	3
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Südeichsfeld .....	3
2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB.....	4
3. Begriffsdefinitionen .....	5
4. Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	5
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	6
6. Inhalt der Planunterlagen.....	7
7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB .....	7
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	7
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	7
8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	8
8.3. Flächennutzungsplan der Landgemeinde Südeichsfeld.....	9
8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Landgemeinde Südeichsfeld .....	10
8.5. Planungen benachbarter Gemeinden.....	10
9. Inhalt des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein).....	10
9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange .....	10
9.2. Artenschutzrechtliche Prüfung.....	13
9.3. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen .....	13
9.3.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	14
9.3.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	14
9.3.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	14
9.3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	15
9.3.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	15
9.3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB) .....	16
9.3.7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO) .....	16
9.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	17
9.5. Hinweise zum Planvollzug .....	17
10. Erschließung .....	17
11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB .....	18
12. Kosten und Finanzierung der Planung.....	18
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB.....	19

## Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Südeichsfeld

Seit dem 01.12.2011 bilden die ehemals selbstständigen Gemeinden Heyerode, Hildebrandshausen, Lengenfeld unterm Stein sowie Katharinenberg mit den Ortsteilen Diedorf, Faulungen, Katharinenberg, Schierschwende und Wendehausen die Landgemeinde Südeichsfeld.

Die Landgemeinde liegt im Westen des Unstrut-Hainich-Kreises, an der Grenze zum Bundesland Hessen. Sie befindet sich in einem abwechslungsreichen Landschaftsraum nordwestlich des ausgedehnten Waldgebietes des Nationalparks Hainich sowie des Werratales. Aufgrund der hervorragenden landschaftlichen Lage zählt der Tourismus zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde.

Die angrenzenden Nachbargemeinden der Landgemeinde sind:

- im Westen die Gemeinde Wanfried im Bundesland Hessen,
- im Norden die Gemeinden Geismar, Großbartloff, Effelder im Landkreis Eichsfeld,
- im Osten die Gemeinden Rodeberg und Vogtei sowie
- im Süden die Gemeinde Hallungen und die Stadt Treffurt im Wartburgkreis.

Das Gemeindegebiet ist über die Bundesstraße B249 Mühlhausen – Eschwege an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

In der Landgemeinde Südeichsfeld leben 6.604 Einwohner (Stand 30.12.2019/ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Gemeinde verfügt über eine Flächengröße von 6.002 ha.

Der Landgemeinde ist im Regionalplan Nordthüringen (ROP – NT) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für den Grundversorgungsbereich der Gemeinde Südeichsfeld sowie der Gemeinde Rodeberg zugeordnet worden.

#### Allgemeine Aussagen zum Ortsteil Lengenfeld unterm Stein

(Quelle: [www.lg-suedeichsfeld.de](http://www.lg-suedeichsfeld.de)) Auf der website der Landgemeinde Südeichsfeld heißt es zu Lengenfeld unterm Stein:

*„Einwohnerzahl: 1.252 (Stand: 03.11.2017)*

#### *Geschichte*

*Erstmals urkundlich erwähnt wurde Lengenfeld unterm Stein im Jahr 894. Der Name des Ortes bedeutet „langes Feld unter der Burg Stein“. Bis 1802 gehörte Lengenfeld unterm Stein zu Kurmainz und kam danach an Preußen. Von 1807 bis 1815 war der Ort Teil des Königreichs Westfalen, um später wieder an Preußen zu fallen.*

*Nach dem zweiten Weltkrieg lag Lengenfeld unterm Stein bis zur Wende am Rand des Grenzsperrgebiets der DDR und gehörte zum Bezirk Erfurt. Seit 1990 gehört die Gemeinde zum neu gegründeten Bundesland Thüringen.*

#### *Sehenswürdigkeiten*

*Einmalig anzusehen ist das den Ort Lengenfeld unterm Stein überspannende Eisenbahnviadukt, welches 23,5 m hoch und 237 m lang ist. Dieses technische Baudenkmal ist Teil der ehemaligen Kanonenbahn.*

*Der Kanonenbahnverein Lengenfeld unterm Stein e.V. betreibt seit dem 15. Mai 2006 einen Draisinenverkehr auf der Strecke der ehemaligen Kanonenbahn.*

*Hoch über dem Ort liegt das im Jahr 1747 im Barockstil erbaute Schloss Bischofstein. Heute befindet sich auf Schloss Bischofstein eine Kurzzeitpflege.*

*Weitere Sehenswürdigkeiten sind die Katholische Kirche „Mariä Geburt“, die Evangelische Heilandskapelle und das Schwimmbad.“*

## 2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB

Die Gemeinde Südeichsfeld plant, in Fortführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Schafhof“, im Norden der Ortslage Lengenfeld unterm Stein, ein neues Wohnbaugebiet zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 1 ist inzwischen vollständig umgesetzt.

Ziel der Planung ist es nunmehr, auf einer Fläche von ca. 1,1 ha, westlich angrenzend an die Wohnbebauung „Auf dem Schafhof“, 14 Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich vorzubereiten und zu entwickeln. Geplant ist die Entwicklung einer homogenen Siedlung mit hohen energetischen Standards und unter Nutzung erneuerbarer Energien.

Vor dem Hintergrund der politischen Zielstellung in Thüringen, den ländlichen Raum zu stärken und der „Landflucht“ aktiv entgegenzuwirken sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Bereitstellung von Wohnbauland für junge Familien als ein grundlegendes städtebauliches Ziel an. Der Landgemeinde Südeichsfeld wurde darüber hinaus die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet, diese Funktion erfordert ein Vorhalten von Baulandflächen für den Eigenbedarf und in einem geringen Maße (Grundversorgungsbereich) darüber hinaus. Der Gemeinde Südeichsfeld liegen derzeit 19 Anfragen nach Baugrundstücken im Ortsteil Lengenfeld unterm Stein vor, überwiegend von jungen Familien aus der Landgemeinde. Der Ortsteil verfügt über eine gute soziale Ausstattung. Hervorzuheben ist dabei das Fachkrankenhaus für Geriatrie St. Elisabeth, mit einer besonderen Ausrichtung in der Verbindung von stationärer Pflege und Tagesklinik. Dieses Krankenhaus plant eine bauliche Erweiterung in den Jahren 2021 bis 2023. Damit verbunden entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Fachpersonal. Auch im Hinblick auf diese Entwicklung ist in den nächsten Jahren mit einem zusätzlich entstehenden Bedarf an Wohnbauflächen (Mietwohnungen und Eigenheime) zu rechnen.

Im Zuge des demografischen Wandels ist es wichtig die Voraussetzungen zu schaffen, dass alle Generationen die Möglichkeit haben, im Ort bei ihren Familien zu bleiben. Die Grundlagen hierfür zu schaffen ist eine der Hauptaufgaben einer Kommune. Dies wird seit Jahren regelmäßig durch politische Äußerungen der Landesregierung untermauert.

Zusätzlich dazu ist sich die Landgemeinde der Thematik der möglicherweise mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen am Ortsrand verbundenen Gefahr des Entstehens von leerstehenden und verwaisten Ortskernen durchaus bewusst. Im Rahmen von Dorfentwicklungsplanungen hat sich die Gemeinde deshalb mit Leerstandspotenzialen innerhalb der Ortslagen sowie mit bestehenden Wohnbauflächenpotenzialen aus bereits rechtswirksamen Bauleitplanungen auseinandergesetzt. Hinsichtlich der Baulückenpotenziale ist festzustellen, dass derzeit die Verfügbarkeit privater Grundstücke innerhalb der Ortslagen für eine (Fremd)Bebauung nicht gegeben ist. Hier besteht die Aufgabe der Gemeinderäte, in den nächsten Jahren in einen Kommunikationsprozess mit den Eigentümern zu treten und dabei den Schwerpunkt der kommunalen Planung, welcher auf einer bevorzugten Innenentwicklung vor der Außenentwicklung liegt, zu transportieren. Diese Zielstellung ist im Übrigen in den Dorfentwicklungsplanungen klar definiert und steht im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben.

Im Hinblick auf bestehende Wohnbauflächenpotenziale innerhalb bereits rechtskräftiger Bauleitplanungen wird derzeit geprüft, für welche dieser Gebiete auch langfristig keine Umsetzung angestoßen werden kann und welche Satzungen in der Folge aufgehoben werden können.

Da für die Flächen des in Rede stehenden Plangebietes ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Vorhabenträger (Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Vermarktung) an die Landgemeinde herangetragen wurde und eine hohe Anzahl an Baulandanfragen vorliegen, sieht die Landgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ als erforderlich an.

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzungen ist daher, ohne die planungsrechtliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan nicht gegeben.

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Aus den nachstehend aufgeführten Gründen beabsichtigt die Landgemeinde Südeichsfeld deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, um:

- dem konkrete bzw. einem, aus der kommunalen Entwicklung (Erweiterung Fachkrankenhaus) künftig zu erwartenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen,
- das Wohnbauflächenpotenzial in der Ortslage Lengenfeld unterm Stein direkt angrenzend an die bereits bebaute und erschlossene Ortslage zu erweitern und damit den Erschließungsaufwand einzuschränken,
- die städtebauliche Struktur der angrenzenden Ortslage aufzunehmen und fortzusetzen,
- im Rahmen der Planung die Auswirkungen auf die umgebenden städtebaulichen Bereich zu prüfen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen..

Da die Landgemeinde Südeichsfeld für Lengenfeld unterm Stein keinen wirksamen Flächennutzungsplan besitzt, soll der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB aufgestellt werden.

### 3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Landgemeinde Südeichsfeld als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

### 4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Lengenfeld unterm Stein und umfasst die Flurstücke 141/4, 143/9, 150/7, 151, 226/3, 289/152 sowie Teilflächen der Flurstücke 83/23 und 150/5.

Es liegt auf einer Höhenlage von etwa 277 bis 291 müNN, im Nordosten der Ortslage von Lengenfeld unterm Stein und besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 1,1 ha. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um topografisch von Nord nach Süd abfallendes Gelände. Die Flächen des Plangebiets werden derzeit als Grünlandflächen genutzt. Pacht oder Bewirtschaftungsverträge mit landwirtschaftlichen Unternehmen bestehen nicht.



Das Plangebiet wird im Norden von den Bahnanlagen der ehemaligen Kanonenbahn begrenzt, welche seit 2006 als Draisinenbahn, vorrangig als touristisches Angebot, betrieben wird. Diese Bahnanlage umschließt den westlichen Teil der Ortslage von Lengendorf unterm Stein komplett und stellt damit die Zäsur für eine städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich dar. Im Osten grenzen die Wohngrundstücke des bereits umgesetzten Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Schafhof“ an. Südlich des Plangebietes befinden sich die Wohngrundstücke der Schulstraße. Hier grenzen die Hausgärten an den Geltungsbereich an. Westlich schließen Grünlandflächen an, weiter westlich befinden sich die bebauten Grundstücke des Effelder Weges.



Lage des Plangebietes in Bezug zur Ortslage Lengendorf unterm Stein

Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen ([www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient](http://www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient))

## 5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

### Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- TA Lärm

### Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)

## Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

**Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.**

### 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengsfeld unterm Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
  - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
  - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
  - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
  - **Teil 4 – Hinweise**
  - **Teil 5 – Verfahrensvermerke (Rechtsplan)**
- der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

### 7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Landgemeinde Südeichsfeld sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches derzeit als das geeignete Instrument an.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB kann der Gemeinderat der Landgemeinde Südeichsfeld am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Nach der Plangenehmigung durch den Landkreis Unstrut-Hainich ist die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB anschließend durch die Landgemeinde Südeichsfeld ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

### 8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

#### 8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Um das seitens der Landgemeinde Südeichsfeld beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das betroffene Gebiet zu sichern und damit auch realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.



## 8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Der Landgemeinde Südeichsfeld wird im Regionalplan Nordthüringen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für den Grundversorgungsbereich der Gemeinden Südeichsfeld und Rodeberg zugeordnet. Dazu wird folgendes raumordnerische Ziel formuliert:

### Z 1-1

*„Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.“*

In der Begründung dazu heißt es:

*„Unter den Planungsinstrumenten, die auf eine Bündelung wichtiger siedlungsstruktureller Funktionen hinwirken, ist das gestufte Netz der Zentralen Orte von ausschlaggebender Bedeutung. Die Zentralen Orte sichern für die gesamte Planungsregion die überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen. Sie bilden damit eine wichtige Grundlage für eine gezielte Standortpolitik und für einen effektiven Einsatz der öffentlichen Mittel. Die Bündelung von Einrichtungen in Zentralen Orten ist darüber hinaus ein wichtiger Beitrag zur Einschränkung des Flächenverbrauches. Mit der Neuausweisung der Grundzentren wurden die bisherige Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, die Bevölkerung im Kernort und Grundversorgungsbereich (Orientierungswert aus dem  LEP, 2.2.12: 2.000 Einwohner im Siedlungs- und Versorgungskern und 7.000 Einwohner im Versorgungsbereich) sowie infrastrukturelle Angebote des Zentrums berücksichtigt.“*

Vor dem Hintergrund, dass der Landgemeinde bereits 19 Anfragen für Wohnbaugrundstücke vorliegen und den Wohnbauflächenbedarf auch künftig für die eigene Bevölkerung sowie die Bevölkerung des Grundversorgungsbereiches absichern soll, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass mit der vorliegenden Planung dem raumordnerischen Ziel gefolgt wird. Insbesondere soll im Sinne einer vorsorgenden Entwicklung auch für einen künftigen Bedarf aus der anstehenden Fachpersonalerweiterung des ortsansässigen Krankenhauses bereits ein angemessenes Wohnbauflächenpotenzial im Ortsteil Lengenfeld unterm Stein zur Verfügung gestellt werden.

Das Gemarkungsgebiet der Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Hainich. Dafür wird folgender raumordnerische Grundsätze formuliert:

*„G 4-19 In den folgenden – 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.“*

*„G 4-23 Im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Hainich sollen die vorhandenen touristischen Potenziale untereinander sowie mit dem Werratal vernetzt mit dem Schwerpunkt des landschaftsverträglichen, naturnahen Tourismus mit Naturerlebnissen entwickelt werden.“*

Die vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Wohnstandortes. Wohnnutzungen dienen zwar nicht direkt dem Tourismus, verursachen aber keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft sowie auf die naturnahe Erholung. Im vorliegenden Fall wird der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Bevölkerung der Gemeinde ein hohes Gewicht beigemessen. Da sich aus der geplanten Nutzung keine Raumbedeutsamkeit (Plangebiet ca. 1,1 ha) sowie kein Konfliktpotenzial hinsichtlich touristischer Angebote ableiten lässt, kann die Landgemeinde Südeichsfeld davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht an die Vorgaben der Regionalplanung nachgekommen ist.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke der ehemaligen Kanonenbahn. Diese wird im Regionalplan als „Trassensicherung/-freihaltung Schiene“ gekennzeichnet. Dazu wird folgender Grundsatz formuliert:

„G 3-5 Die im Folgenden vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Trassen stillgelegter Schienenverbindungen

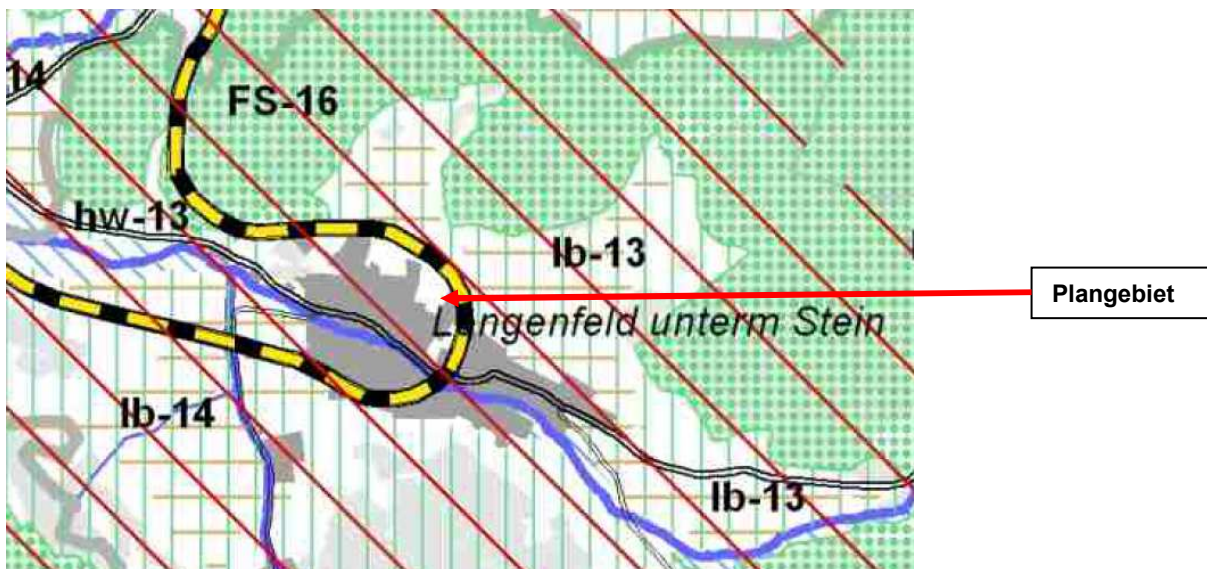
- Bleicherode-Ost – Bleicherode – Großbodungen – Bischofferode einschließlich der Gleisanlagen zum Gewerbepark „Glückauf“
  - Rockensußra – Mehrstedt – Schlotheim Gewerbegebiet
- sollen für eine Wiederinbetriebnahme für den Güterverkehr und
- Geismar – Lengenfeld unterm Stein – Dingelstädt für die touristische Nutzung erhalten werden.“

Begründung G 3-5:

„... Die Gemeinden und Landkreise entlang der Strecke der Kanonenbahn beabsichtigen zur besseren touristischen Vernetzung, auf den bestehenden Gleisanlagen den Betrieb mittels Draisinen weiter auszubauen und auf dem vorhandenen Planum des rückgebauten zweiten Gleises einen Radweg anzulegen.“

Da sich die Trasse der bereits in Betrieb befindlichen Draisinenstrecke nördlich des Plangebietes befindet und durch die Planung nicht berührt wird, erfolgt keine Beeinträchtigung dieses raumordnerischen Grundsatzes.

**Das Plangebiet selbst ist von keinen raumordnerischen Zielaussagen oder Grundsätzen betroffen (weiße Fläche). Auswirkungen auf angrenzende raumordnerische Aussagen können ausgeschlossen werden. Die Landgemeinde Südeichsfeld geht davon aus, dass der Inhalt des in Rede stehenden Bauleitplans nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt.**



Auszug Karte Raumnutzung des ROP-NT

### 8.3. Flächennutzungsplan der Landgemeinde Südeichsfeld

Die Landgemeinde Südeichsfeld besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Ortsteiles Lengenfeld unterm Stein.

Aufgrund des großen Gemeindegebietes mit 8 Ortsteilen, der umfangreichen Planungsaufgabe und des daraus resultierenden hohen finanziellen Aufwandes war es bisher noch nicht möglich, ein Aufstellungsverfahren einzuleiten. Dessen unbenommen ist der Gemeinde klar, dass ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet erforderlich ist, um eine nachhaltige und abgestimmte städtebauliche Entwicklung der Landgemeinde umzusetzen.

Gemäß § 8 (4) BauGB besteht dennoch die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Diese Kriterien werden im konkreten Planfall aus Sicht der Landgemeinde Südeichsfeld erfüllt und wie folgt begründet:

- Die bauliche Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet soll aufgrund eines konkreten Bedarfes an Wohnbauflächen in Lengenfeld unterm Stein erfolgen. Ziel ist es, junge Familien im Ortsteil zu halten sowie einen künftigen Bedarf aufgrund der personellen Erweiterung des Krankenhauses, abzudecken.
- Für das Planvorhaben besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Investors, welcher eine städtebaulich homogene Siedlung mit hohen energetischen Standards umsetzen möchte. Dies liegt im städtebaulichen Interesse der Gemeinde. Die Satzung des Bebauungsplanes stellt die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Nutzung im Plangebiet dar.
- Um das Vorhaben in einem absehbaren Zeitraum umsetzen zu können, erfolgt die Aufstellung bevor ein langwieriges Flächennutzungsplanverfahren abgeschlossen werden könnte.
- Das Plangebiet besitzt eine Größe von 1,1 ha und befindet sich angrenzend an die Ortslage. Die östlich angrenzenden Wohngrundstücke sind auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Nr. 1 „Auf dem Schafhof“) entstanden. Der in Rede stehende Bebauungsplan stellt damit eine Erweiterung der angrenzenden Wohnnutzung dar. Damit steht die geplante bauliche Wohnnutzung nicht im Konflikt zu angrenzenden Nutzungen und wird künftigen Darstellungen eines Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der in Rede stehende Bebauungsplan der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Landgemeinde Südeichsfeld nicht entgegenstehen wird und die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB nachhaltig gesichert werden kann.

#### 8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Landgemeinde Südeichsfeld

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Landgemeinde Südeichsfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden. Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

#### 8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Landgemeinde Südeichsfeld davon ausgegangen, dass deren Belange durch den Bebauungsplan „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein) nicht berührt werden.

### 9. Inhalt des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein)

#### 9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein) der Gemeinde Südeichsfeld sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlicher oder wasserrechtlicher Schutzgebiete.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

*Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein) der Gemeinde Südeichfeld*

Rechtsgrundlage § 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		<i>Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 14 Wohnhäusern unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben.</i>
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			<i>Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 14 Wohnhäusern zur Deckung des Bedarfes.</i>
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,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		x		<i>Geringfügige Erweiterung der Ortslage unter Einhaltung der durch die Bahnanlagen der Kanonenbahn vorgegebenen Ortsgrenze.</i>
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		x		<i>Geringfügige Erweiterung der Ortslage unter Einhaltung der durch die Bahnanlagen der Kanonenbahn vorgegebenen Ortsgrenze.</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		<i>Entsorgung der Abwässer durch Anschluss an den zentralen Abwasserkanal</i>

Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	x			<i>Soll bei der Umsetzung der Planung erfolgen.</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet.</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
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,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>

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

## 9.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

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.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb der Plangebiete ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung zur Grünlandgewinnung eingeschränkt. Von einem Vorkommen streng geschützter Arten ist nicht auszugehen.

Durch den Inhalt des Bebauungsplanes, welcher die bauliche Erweiterung der angrenzenden Wohnnutzung vorbereitet, sind artenschutzrechtlichen Belange nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie kann durch die Einhaltung der u.a. Schutzzeiten für Gehölzbeseitigungen ausgeschlossen werden.

Im Falle eines Vorkommens von streng geschützten Arten sind weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen durch einen Fachplaner festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollten hierzu Annahmen vorliegen, erhofft sich die Gemeinde Informationen der Fachbehörden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB.

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 (Landkreis Unstrut-Hainich) 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).

## 9.3. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, auf einer Fläche von ca. 1,1 ha, westlich angrenzend an die Wohnbebauung „Auf dem Schafhof“, 14 Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich vorzubereiten und zu entwickeln. Geplant ist die Entwicklung einer homogenen Siedlung mit hohen energetischen Standards und unter Nutzung erneuerbarer Energien.

Dabei soll den Bauherren eine größtmöglicher Gestaltungs- und Nutzungsspielraum gewährleistet werden, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die bei der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die entsprechenden Unterlagen des Grünordnungsplanes mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden den Planunterlagen in einem nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

### 9.3.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 1,1 ha und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Lengenfeld unterm Stein und umfasst die Flurstücke 141/4, 143/9, 150/7, 151, 226/3, 289/152 sowie Teilflächen der Flurstücke 83/23 und 150/5.

Es liegt auf einer Höhenlage von etwa 277 bis 291 müNHN, im Nordosten der Ortslage von Lengenfeld unterm Stein und besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 1,1 ha. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um topografisch von Nord nach Süd abfallendes Gelände. Die Flächen des Plangebiets werden derzeit als Grünlandflächen genutzt. Pacht oder Bewirtschaftungsverträge mit landwirtschaftlichen Unternehmen bestehen nicht.

Das Plangebiet wird im Norden von den Bahnanlagen der ehemaligen Kanonenbahn begrenzt, welche seit 2006 als Draisinenbahn, vorrangig als touristisches Angebot, betrieben wird. Diese Bahnanlage umschließt den westlichen Teil der Ortslage von Lengenfeld unterm Stein komplett und stellt damit die Zäsur für eine städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich dar. Im Osten grenzen die Wohngrundstücke des bereits umgesetzten Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Schafhof“ an. Südlich des Plangebietes befinden sich die Wohngrundstücke der Schulstraße. Hier grenzen die Hausgärten an den Geltungsbereich an. Westlich schließen Grünlandflächen an, weiter westlich befinden sich die bebauten Grundstücke des Effelder Weges.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Landgemeinde Südeichsfeld) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen; eindeutige Grundsätze dazu gibt es jedoch nicht (Quelle: Stürer, „Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts“). Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Pkt.2 der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung des Plangebietes zu sichern.

### 9.3.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgte zur optimalen Einbindung des Plangebietes in die umgebende Wohnnutzung der Ortslage, ohne städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Dabei orientiert sich diese Festsetzung an der Art der baulichen Nutzung des östlich angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Schafhof“.

Aufgrund der Zielausrichtung der Planung, Wohnbauflächen für junge Familien zur Verfügung zu stellen, wurde Nutzungen, die nicht direkt dem Wohnen dienen oder mit einer Wohnnutzung in Verbindung stehen, im Plangebiet ausgeschlossen. Dies betrifft folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Pkt. 4 und 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Plangebietes und der direkten Umgebung ein und sollen, wenn erforderlich, an anderer Stelle der Ortslage angeordnet werden.

### 9.3.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

#### Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Errichtung von 2 Vollgeschossen soll sichergestellt werden, dass die Gebäudehöhe im Plangebiet zwar nicht konkret festgesetzt wird, aber die Zulässigkeit von maximal 2 Geschossen eine Einbindung der Hauptbaukörper in die Bebauung der Ortslage sicherstellt. Den künftigen Bauherren steht bei dieser Vorgabe ein gewünschter Gestaltungsspielraum zur Verfügung.

In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird damit gewährleistet, dass eine geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird und sich die Bebauung im Bereich der Ortsrandlage im Übergang zur Landschaft sensibel einpasst.

#### Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und gleichzeitig einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit der Bauflächen und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurden für die Flächen Allgemeinen Wohngebietes eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich dabei an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

### **9.3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

#### Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Dabei wurde versucht, anderen gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen sowie den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine angemessene Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Mit der Festsetzung der Baugrenze soll sichergestellt werden, dass sich die neu zu errichtenden Hauptbaukörper entlang der Erschließungsstraße anordnen und somit das städtebauliche Konzept des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1 fortsetzen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind gem. 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

#### Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung der geplanten Bebauung in die kleinteilige siedlungsartige Wohnbebauung des angrenzenden Bereichs der Ortslage Lengenfeld unterm Stein wurde eine offene Bauweise festgesetzt und die Gebäudekubaturen auf eine Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern eingeschränkt.

#### Firstrichtung

Mit dem Ziel durch die Anordnung der Baukörper eine optimale Ausnutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu erreichen, erfolgte die Festsetzung der Firstrichtung der Hauptbaukörper in einer West- Ost – Ausrichtung. Außerdem wird eine homogene Struktur des Baugebietes angestrebt, welche durch die vorgegebene Ausrichtung zu Teilen erzielt wird.

### **9.3.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich erfolgte die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Dabei handelt es sich um die künftigen Erschließungsstraßen des Wohngebietes, welche im Zuge der Planumsetzung vom Vorhabenträger errichtet und danach der Gemeinde übertragen werden. Die Regelungen zur geforderten Bauausführung werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert. Geplant ist ein Ausbau der inneren Erschließungsstraße als niveaugleiche Mischverkehrsfläche mit beidseitigem Randbereich.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt in einer Breite von 5,50m und bindet damit übergangslos an die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Schafhof“ – die kommunale Straßenfläche „Auf dem Schafhof“ an. Im Norden und Süden des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines Wendehammers, der ein Befahren des Plangebietes für Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht.



Der aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf an Pkw-Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücken des Plangebietes abzudecken.

### **9.3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**

Folgende Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden festgesetzt:

*„Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je angefangene 200m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) und 10 lfm geschlossene, einreihige Hecke aus Laubsträuchern, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten, in einer Breite von mind. 3,00m anzupflanzen (Pflanzenabstand der Sträucher max. 1,50m).“*

Ziel ist es, die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern und den im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft teilweise innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze, sowie die weitere gärtnerische Gestaltung im Plangebiet bleiben dabei der Entscheidung der Bauherren vorbehalten.

Aussagen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind dem Grünordnungsplan in Teil II der Begründung zu entnehmen. Dieser Teil (Umweltbericht) liegt zum aktuellen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB noch nicht vor und wird im Verlauf des Planverfahrens nachgearbeitet.

*„Zusätzlich dazu ist auf jedem Baugrundstück ein kleinkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste (§ 4 (3) der Textlichen Festsetzungen) in einem Abstand von 2m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzupflanzen.“*

Mit dieser Festsetzung soll eine straßenbegleitende Begrünung im Baugebiet erzielt werden.

Die verbleibenden Restflächen sind als private Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können dabei den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Anzuchtformen und Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten wurden im Bauleitplan festgesetzt.

Die formulierten Festsetzungen bzw. Maßnahmen bieten die Sicherheit, dass auf der einen Seite das Planungsziel erreicht wird und gleichzeitig, unter Berücksichtigung des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebotes, der zu erwartende Eingriff im Plangebiet weitestgehend ausgeglichen werden kann.

Gemäß Thüringer Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden. Es soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Um diesen gesetzlichen Vorgaben weitestgehend zu entsprechen und ein Rückhalten des Niederschlagswassers zu erreichen, wurde in den Textlichen Festsetzungen unter § 4 (4) festgesetzt, dass auf den einzelnen Grundstücken Anlagen zur Regenwasserverwertung (Zisternen) in einer Größenordnung von mindestens 6 m<sup>3</sup> zu errichten sind. Dieses Regenwasser kann auf den Grundstücken z.B. als Gießwasser weiter verwertet werden. Die Notüberläufe der Zisternen sind nach Möglichkeit großflächig zu versickern oder gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

### **9.3.7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO)**

Im Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese betreffen die Einschränkung der Höhe der Einfriedungen im Plangebiet auf max. 1,50m. Weiterhin soll, im Sinne einer städtebaulichen Ordnung ein Einrücken der Einfriedungen auf die Grundstücke erfolgen, um den öffentlich nutzbaren Raum (Verkehrsflächen) nicht zusätzlich einzuschränken.

Weiterhin erfolgt, im Sinne einer naturnahen Gestaltung des Dorfes, der Ausschluss der Zulässigkeit von Schottergärten ohne oder mit nur wenig Bepflanzung. Ziel ist es, trotz der Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen, das Potenzial der restlichen Flächen als Nahrungshabitat für Insekten bzw. Lebensraum für Vögel zu erhalten und möglichst zu verbessern.

Zur Einbindung der neuen Gebäude in das traditionelle Dorfbild wurde zusätzlich festgesetzt, dass die neuen Dachflächen in roten oder anthrazit Farbtönen auszuführen sind. Weiterhin wird der Einsatz glänzender Materialien und leuchtender Farben ausgeschlossen.

#### 9.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Erforderliche nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB von, nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie Denkmälern nach Landesrecht sind derzeit nicht bekannt.

#### 9.5. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich sind bzw. sein können. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

### 10. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Plangebiets erfolgt über den Neuausbau von zwei Erschließungsstraßen mit Wendeanlage sowie einer kurzen Stichstraße, als verkehrsberuhigter Bereich. Diese Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit Einordnung der erforderlichen Straßenbeleuchtung ausgebaut und bindet auf die kommunale Straße „Auf dem Schafhof“ auf. Die Wendeanlagen wurden in einer Größenordnung festgesetzt, welche ein Befahren durch Abfallsammelfahrzeuge zulässt, da zum Wenden lediglich ein Zurücksetzen in der Wendeanlage und damit kein Rückwärtsfahren erforderlich sein wird.

Die Müllbehälter der Grundstücke an der kurzen Stichstraße in der Mitte des Plangebietes werden am Entsorgungstag von den Grundstückseigentümern an der östlich verlaufenden Straße „Auf dem Schafhof“ zur Entsorgung bereitgestellt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs hat auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen.

Das Plangebiet wird durch den Ausbau entsprechender Versorgungsleitungen an das zentrale Netz der Trinkwasserversorgung des Obereichsfeldischen Wasserleitungsverbandes angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über das Trinkwassernetz vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen neu zu errichtenden Kanal (Schmutz- und Regenwasser) in Anbindung an das zentrale Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld der Eichsfeldwerke GmbH.

Die anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen dezentral im Plangebiet zurückgehalten werden. Um ein Rückhalten des Niederschlagswassers zu erreichen, wurde in den Textlichen Festsetzungen unter § 4 (4) festgesetzt, dass auf den einzelnen Grundstücken Anlagen zur Regenwasserverwertung (Zisternen) in einer Größenordnung von mindestens 6 m<sup>3</sup> zu errichten sind. Die Notüberläufe der Zisternen sind nach Möglichkeit großflächig zu versickern oder gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch einen Anschluss des Plangebietes an das Leitungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH. Die im Plangebiet vorhandene Station der TEN GmbH bleibt erhalten und wurde aus diesem Grund als Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Unstrut-Hainich integriert.

### 11. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

#### Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 9.182 m <sup>2</sup>	= 84,9 %
davon: überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4) mit ca. 3.673 m <sup>2</sup>		
öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	ca. 1.566 m <sup>2</sup>	= 14,5 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 67 m <sup>2</sup>	= 0,6 %
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>	<b>ca. 10.815 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100,0%</b>

### 12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Landgemeinde Südeichsfeld sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

### 13. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie der Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Vorhabenträger, gesichert durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, sodass der Landgemeinde Südeichsfeld keine Kosten entstehen.

Südeichsfeld / Nordhausen, Dezember 2020

<b>Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB</b>
---

***Die Erarbeitung des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im weiteren Planverfahren und wird der Begründung beigelegt.***

***Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die Fachämter sowie die Öffentlichkeit gebeten, der Landgemeinde Südeichsfeld alle umweltrelevanten Informationen, die für das Planverfahren erheblich sind, zur Verfügung zu stellen.***