

Bebauungsplan Nr. 15

Wohngebiet „Seelengrabenweg“

Gemeinde Herbsleben

Unstrut-Hainich-Kreis

Begründung Teil I:

Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB



Gemeinde:

Herbsleben

Hauptstraße 52
99955 Herbsleben

Bearbeitung:

Planungsbüro Dr. Weise

GmbH



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

IMPRESSUM

Auftraggeber: **Gemeinde Herbsleben**
Hauptstraße 52
99955 Herbsleben

Auftragnehmer: **Planungsbüro Dr. Weise GmbH**
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
E-mail: info@pltweise.de
Internet: <http://www.pltweise.de>

Bearbeitung: Silvia Leise

Stand: Entwurf
29.08.2022

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	4
2	AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES / GELTUNGSBEREICH	4
3	PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE	5
3.1	WOHNBAUFLÄCHENBEDARF DER GEMEINDE HERBSLEBEN.....	5
3.2	WAHL DES PLANVERFAHRENS	9
4	ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN.....	10
5	PLANVORHABEN	13
5.1	BESTANDSBESCHREIBUNG / PLANGRUNDLAGEN.....	13
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT	14
5.3	ERSCHLIEßUNG.....	14
6	BETROFFENE BELANGE.....	16
7	BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN ...	18
7.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB).....	18
7.2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	19
8	HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG.....	23
9	MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DER PLANUNG	25
10	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER PLANUNG	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)	11
Abb. 2:	Luftbildaufnahme des Plangebietes mit Rindermastanlage 1996.....	13

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächennutzungen in der Übersicht.....	10
---------	--	----

1 Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde Herbsleben möchte durch die Ausweisung / Entwicklung eines Wohngebietes dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung tragen. Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Prüfung von Standortalternativen, zur Ermittlung des bestmöglichen Gebietes für die weitere Entwicklung der Gemeinde unter Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, vorgenommen. Nur dann ist die Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Das Bauleitplanverfahren soll aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan (hoher Wohnbauflächenbedarf) als durch eine vorzeitige verbindliche Teilplanung gefährdet wird (OVG Weimar Urt. v. 22.06.2011).

Herbsleben ist eine Gemeinde im Unstrut-Hainich-Kreis mit 2.917 Einwohnern (Stand Dez. 2020). Die Gemeinde umfasst Herbsleben sowie Kleinvargula und ist an der Unstrut gelegen.

Als gesamträumliches Plankonzept hat die Gemeinde gemeinsam mit dem Planungsbüro „Spangenberg und Braun“ bereits 2014 ein Städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt und fortgeschrieben. Hieraus geht bereits der hohe Wohnbauflächenbedarf hervor.

Auf Grund der sehr guten Entwicklung der letzten Jahre, insbesondere wegen der Erhaltung des Schulstandortes, der intakten Infrastruktur sowie der Ansiedlung von gewerbesteuerstarken Unternehmen, hat die Gemeinde Herbsleben eine weitere steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Baustellen für Eigenheime.

2 Aufstellung des Bebauungsplanes / Geltungsbereich

Die Gemeinde Herbsleben beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Die Gemeinde möchte durch die Ausweisung eines Wohngebietes dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung tragen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und Missstände verhindert werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Herbsleben gefasst und im amtlichen Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Herbsleben, Flur 3, Flurstücke 707/5; 706/1; 705/1; 704/1; 703/1; 702/1; 701; sowie Flur 4 Flurstück 1256:

- ▶ 24.250 m²

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- ▶ im Süden: Straße Seelengrabenweg,
- ▶ im Osten: Wohnhaus und Gartenbaubetrieb,
- ▶ im Westen: Brache und anschließend Sportplatzgelände,
- ▶ im Norden: Gehölzbestand im Bereich der Unstrutaue.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. 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.

3 Planungserfordernis und Planungsziele

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.

3.1 Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Herbsleben

Durch die Gemeinde Herbsleben wurde aufgrund eines hohen Wohnbauflächenbedarfs eine Standortalternativenprüfung (Anlage I) sowie eine Wohnbedarfsermittlung (inklusive einer Baulückenbetrachtung) im Gemeindegebiet durchgeführt. Dazu nachfolgende Ausführungen der Gemeinde zu Wohnbauflächenentwicklung und –bedarf der letzten Jahre:

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands im Oktober 1990 war die Gemeinde Herbsleben eine der ersten Gemeinden in Thüringen, welche konkrete Vorstellungen zu einer effizienten Landschafts- und Siedlungsentwicklung hatte. Sämtliche Aktivitäten orientieren sich im Wesentlichen an der Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen historischen Strukturen. Rathaus, Kirche, Schule und Kindertagesstätte im Ortskern sind optimale Voraussetzungen. Entstandene Baulücken im Innenbereich sollten durch erforderliche Ergänzungen sinnvoll geschlossen werden, um den Quartiersbezug zu erhalten.

Zur Erhaltung der Infrastruktur sind vorausschauende politische Entscheidungen in Verbindung mit einem hohen sozialen Engagement der Gemeinde Herbsleben getroffen worden. Wichtig ist, sich nicht nur den Auswirkungen des demografischen Wandels anzupassen, sondern gezielt entgegenzuwirken.

Die Schlüsselposition beinhaltet dabei den Erhalt des Schulstandortes, welcher mit der Übernahme der Schulträgerschaft im Jahr 2013 sowie Gründung einer Gemeinschaftsschule von Klasse 1 bis 10 gesichert wurde. Weitere Initiativen waren die Erweiterung der Kindertagesstätte „Haus Kunterbunt“ im U3-Bereich um weitere 20 Kleinkinderplätze auf eine Kapazität von 150 Kitaplätzen im Jahr 2012/13 sowie einer erneuten Erweiterung in 2020 auf nunmehr insgesamt 165 Plätze, einschließlich der Essenversorgung in eigener Küche (Kapazität 200 Essen täglich frisch).

Damit und mit einer Vielzahl weiterer Investitionen in Bereiche der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur, wie etwa den Jugendclub und das Mehrgenerationenhaus, konnten die Auswirkungen des demografischen Wandels in Herbsleben vergleichsweise abgefedert werden. So steigt in den letzten Jahren die Einwohnerzahl der Gemeinde wieder an. Von 2858 (2017) auf aktuell 2917 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Herbsleben.

Vor der Erschließung von neuen Bebauungsgebieten ist für die Gemeinde Herbsleben die Innenentwicklung von großer Bedeutung um der ständigen Nachfrage nach neuem Wohnraum zu begegnen. Parallel zur Entwicklung der Wohngebiete wurde auch die Erhaltung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur im Kern der Gemeinde Herbsleben mittels gezielter Förderungen für die Instandhaltung und Sanierung bzw. Neuschaffung von selbstgenutztem innerörtlichem Wohnraum durch ein eigenes kommunales Förderprogramm unterstützt. Förderkriterien: ab 50 T€ bei Aus- und Umbau bzw. 100 T€ bei Neubau wird eine Förderung von 5.000,00 € gewährt. Diese Förderung wurde bisher von 20 Bauherren für ausschließlich innerörtliche Bauvorhaben genutzt.

Zurzeit sind vier neue Einfamilienhäuser in Baulücken in Planung bzw. bereits im Bau. In 2019 wurden in einer Ortsbegehung mit dem Fachdienst Bau und Umwelt des Unstrut-Hainich Kreises fünf Ortsrandbaustellen, welche für eine Bebauung in Frage kommen, ermittelt. Drei davon werden derzeit bereits von Herbsleben Interessenten bebaut bzw. sind in der Planungsphase. Bei den beiden weiteren möglichen Ortsrandgrundstücken sind die Grundstückseigentümer nicht zum Verkauf bereit. 3 weitere Baulücken sind im Innenbereich seit längerer Zeit bekannt. Jedoch sind auch hier die Eigentümer nicht zum Verkauf bereit.

Die 72 kommunalen Wohnungen in 4 Wohnhäusern wurden 2016 an die „Zukunftsstiftung Herbsleben“ verkauft. Damit wurde sichergestellt, dass die Erträge der Vermietung durch den satzungsgemäßen Stiftungszweck in der Gemeinde Herbsleben für soziale Zwecke verwendet werden, sowie Wohnraum für Herbslebener Mieter erschwinglich bleibt. Diese Wohnungen sind durchschnittlich zu 97 % vermietet. Zusätzlich gibt es weitere Mehrfachwohnanlagen, welche ebenfalls gut ausgelastet sind. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum sowohl in der Vermietung sowohl als Eigenheim zeigt das Interesse am Wohnstandort Herbsleben.

Neben dem inzwischen voll ausgelasteten Gewerbegebiet wurden in Herbsleben bisher vier Wohngebiete erschlossen und vollständig bebaut. (114 neue Wohnhäuser in den Bebauungsgebieten) Das letzte Wohngebiet „Am Vargulaer Weg III“ wurde 2015 erschlossen. Alle 17 Bauplätze waren innerhalb von 15 Monaten verkauft. Seit dem Verkauf des letzten Bauplatzes liegen der Verwaltung erneut 39 Anfragen zu weiteren Bauflächen in Herbsleben vor. Drei Interessenten haben sich inzwischen für den Bau eines Einfamilienhauses in einer der genannten Baulücken entschieden. Der Großteil der Interessenten kommt ursprünglich aus Herbsleben bzw. hat einen Bezug zu Herbsleben. Wenn keine Wohnbauflächen angeboten werden können, würden diese zum großen Teil jungen Familien für die Gemeinde Herbsleben als aktive Mitglieder der Gemeinde verloren gehen.

Als Grund für die hohe Wohnraumnachfrage wird aus unserer Sicht die intakte Infrastruktur des Ortes, zu welchem als Kernpunkt die nachhaltige Sicherung des Schulstandortes gehört, benannt. In den kommenden drei Jahren bis 2023 werden erneut insgesamt ca. 12 Mio. € in einen Erweiterungsbau der Schule, den Ersatzneubau des Hortgebäudes sowie in den Neubau einer Sporthalle für den Schul-, Vereins und Freizeitsport investiert. Dies ist eine weitere

gewichtige Investition für die Gemeinde, welche die Attraktivität von Herbsleben erneut steigern wird. Fehlender Wohnraum bzw. Möglichkeiten zur Errichtung von Eigenheimen wären diesbezüglich nachteilig für die Entwicklung des Ortes. Erneut möchten wir darauf verweisen, dass parallel zur Entwicklung der in den letzten 25 Jahren entstandenen Wohngebiete auch die Erhaltung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur im Kern der Gemeinde Herbsleben, mittels gezielter Förderungen für die Instandhaltung und Sanierung bzw. Neuschaffung von selbstgenutztem innerörtlichem Wohnraum, durch ein eigenes kommunales Förderprogramm, unterstützt wurde.

Ein wichtiger Indikator für die Attraktivität eines Ortes ist auch die Verwertung bzw. Weiterverwertung von frei werdenden Grundstücken auf Grund von Sterbefällen oder Wegzug. In den Jahren von 2017 bis zum aktuellen Stand 2020 wurden in Herbsleben 58 Gebäudgrundstücke in der innerörtlichen Bebauung, nach meist nur kurzen oder gar keinen Leerständen, weiterveräußert. Die Verkaufserlöse liegen laut Aussage der Makler ca. 10% über denen vergleichbarer Nachbarkommunen. Nur wenige Grundstücke bleiben auf Grund von meist nicht geregelter Erbfolgen ungenutzt. Darauf hat die Gemeinde jedoch selten Einfluss. Zusätzlich wurden, vorwiegend in den Wohngebieten, in den Jahren 2015 - 2020 insgesamt 61 neue Wohneinheiten geschaffen.

Zusätzlich ist es der Gemeinde gelungen, die größere Baulücke in der Kreuzgasse an einen Investor, mit der Auflage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses, zu veräußern. Hier hat die Gemeinde ebenfalls gezielt in die Ortsentwicklung eingegriffen. Das baufällige Gebäude wurde erworben und zurückgebaut. Derzeit entsteht ein sehr gut in das Quartier integriertes Mehrfamilienhaus mit 14 barrierefreien Wohneinheiten.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum sowohl in der Vermietung als auch als Eigenheim zeigt das Interesse am Wohnstandort Herbsleben. Seit Dezember 2017 bis heute kann Herbsleben wieder einen Einwohnerzuwachs auf 2.917 verzeichnen. Der vorhandene geringe Leerstand betrifft ausschließlich private Grundstücke. Hier wird von der Gemeindeverwaltung sowie von der Zukunftsstiftung versucht, mit den Eigentümern Lösungen zu finden um diese wenigen städtebaulichen Missstände zu beseitigen.

Die dargelegten dringlichen Gründe verdeutlichen, dass eine vorzeitige Planung vor der Erstellung eines Flächennutzungsplanes dringend erforderlich ist.

Der weiterhin bestehenden hohen Nachfrage entsprechend, hat sich die Gemeindeverwaltung weiterhin intensiv mit der Suche nach weiteren Bauflächen beschäftigt. Auf Grund von mehrfach nicht umsetzbaren Bebauungsplänen der Vorjahre, hat die Gemeinde eine Standortalternativenprüfung in Auftrag gegeben. Die seit nunmehr 2017 vorliegende Standortanalyse weist 5 mögliche Baufelder aus.

Davon waren das „Bahnhofsgelände“ sowie das Gebiet „Auf der Seele“ in den Vorjahren bereits als B-Plangebiet ausgewiesen sowie die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Beim „Bahnhofsgelände“ war der Grundstückserwerb nicht möglich und beim Gebiet „Auf der Seele“ wurde eine Erschließung auf Grund eines Lärmschutzgutachtens versagt, sodass die Beschlüsse wieder aufgehoben werden mussten.

Das Gebiet in südlicher Angrenzung an das Wohngebiet „Valentin-Thau-Straße“ wurde auf Grund der Nähe zu den Kühlhallen der „Agrar AG“ sowie den bestehenden Windkraftanlagen südlich von Herbsleben zurückgestellt. Das Gebiet am „Spittelgartenweg“ wurde wegen der bestehenden Hochwassergefahr der Unstrut nicht priorisiert.

Zusätzlich hätte die Entscheidung für eines dieser vier Gebiete einen weiteren Verzehr von hochwertigem Ackerland bedeutet. Die Landwirtschaftsbetriebe in Herbsleben sind auf Grund ihrer Spezialisierung auf Gemüsekulturen insbesondere auf den Erhalt der hochwertigen Ackerflächen angewiesen.

Der in der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes benannte rückwärtige Bereich der Gebeseer Straße, speziell neben dem Haus Gebeseer Str. 6, wurde in der Vergangenheit ebenfalls bereits beplant. Der ebenfalls aufgestellte B-Plan „Hinter dem Gasthof“ wurde wegen unüberbrückbarer Widerstände beim Grundstückserwerb wieder aufgehoben.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile haben sich die Gemeinderatsmitglieder letztlich für die Flächen der ehemaligen Rindermastanlage am „Seelengrabenweg“ entschieden.

Wie in Ihrer Stellungnahme beschrieben, ist derzeit die frühere Nutzung an der Oberfläche nicht mehr sichtbar. Die ehemaligen Stallanlagen sind jedoch nur bis auf 35 cm unter der Oberfläche zurückgebaut worden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bis heute nicht möglich. Diese Flächen liegen derzeit brach, weswegen einer Nachnutzung besonderer Bedeutung beigemessen werden sollte.

Die noch vorhandenen Betonfundamente wurden im Zuge des Rückbaus in Segmente gebrochen. Die noch vorhandenen Fundamente werden einer Bebauung nicht förderlich sein sowie zu erhöhten Entsorgungskosten von eventuell anfallendem Bodenaushub führen. Dennoch bewertet der Bauträger dies mit heutigen Technologien zur Fundamentausbildung als möglich, sowie als in anderen Gebieten bereits als praktizierte Variante.

Für die Gemeinderatsmitglieder war letztlich die Tatsache, dass in diesem Bereich kein wertvolles Ackerland verloren geht und die noch vorhandene Industriebrache beseitigt wird, nach Abwägung aller Vor- und Nachteile, der Grund sich einstimmig für diesen Bereich zu entscheiden.

Auch der Nachteil der schlechteren fußläufigen Erreichbarkeit des Kindergartens, der Schule und der Ärzte konnte die Entscheidung nicht beeinflussen. Zumal dieser Aspekt keinen Nachteil im Vergleich zu einer städtischen Bebauung darstellt, welcher sich Kinder bzw. ältere Personen stellen müssten, wenn sie wegen fehlendem Wohnraums Herbsleben verlassen müssten.

Das Entstehen einer städtebaulichen Enklave durch das vermeintliche Fehlen eines städtebaulich räumlichen Bezugs zur vorhandenen Besiedelung wird nur bedingt geteilt. Als Zuwegung zum Fußballplatz des FSV Herbsleben sowie zum angrenzenden Jugendclub wird derzeit überwiegend die Vargulaer Straße genutzt. Besonders in der Herbst- und Winterzeit wird es, durch die durch das neue Wohngebiet zu erfolgende Erschließung, zu einer wesentlich besseren Nutzung und Aufwertung dieses Ortsrandbereiches kommen. Zusätzlich werden durch die erforderliche Anbindung an das Abwassernetz einige Missstände in diesem Bereich behoben.

Mit der Erschließung dieses Gebietes wird letztlich die gesamtgemeindliche städtebauliche Entwicklung begünstigt. Damit wird den zu befürchtenden erheblichen Nachteilen für die Gemeinde Herbsleben, welche sich durch das Fehlen von Baugrundstücken ergeben würden, maßgeblich entgegengewirkt.

Dringende Gründe: Die vorliegende Planung soll die vorliegende Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde abdecken. Dadurch kann kurzfristig Baurecht für Wohnbauflächen

geschaffen werden, um eine mögliche Abwanderung der bauwilligen Bevölkerung zu begrenzen. Eine Abwanderung von Einwohnern, u. a. auch junger Familien, hätte erhebliche Nachteile für die Gemeinde zur Folge. Eine Abwanderung würde den Prozess der demographischen Entwicklung verstärken und damit zur weiteren Überalterung der Bevölkerung beitragen. Dies kann die Tragfähigkeit der Daseinsvorsorgeeinrichtungen wie der kulturellen und sozialen Einrichtungen etc. gefährden.

3.2 Wahl des Planverfahrens

Durch die derzeitige Lage des Plangebietes im Außenbereich der Gemeinde Herbsleben nach § 35 BauGB ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO notwendig. Das Planverfahren wird als Standardverfahren entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB geführt.

Aus folgenden dringenden **Gründen** besteht die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 BauGB) zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung:

- ▶ es besteht die Flächenverfügbarkeit,
- ▶ der Flächenbedarf zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs (siehe dazu Kapitel 3.1 sowie Standortalternativenprüfung) kann gedeckt werden,
- ▶ die Erschließung des Gebietes kann über die Straße „Seelengrabenweg“ sichergestellt werden,
- ▶ eine landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes ist aufgrund der Vornutzung eingeschränkt, somit geht durch die Planung am Standort im Gegensatz zu anderen Standorten (siehe Standortalternativenprüfung) keine landwirtschaftliche Fläche verloren;
- ▶ durch die Planung sollen städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zur Schaffung von Wohnbaufläche (Sicherung des konfliktfreien Einfügens des Planvorhabens in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur) geschaffen werden.

Planungsziele sind daher:

- ▶ Umwandlung einer Brache in ein allgemeines Wohngebiet,
- ▶ Gehölzpflanzungen zur Abschirmung und Gestaltung innerhalb des Geltungsbereichs werden vorgesehen.

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht

Nutzungsart	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Brache / Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten	24.250	
Wohngebiet „Seelengrabenweg“		19.650
-davon zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,40 mit Überschreitungsmöglichkeit auf 0,6		7.860
-davon Flächen nicht überbaubare Fläche mit Pflanzbindung - Gartenfläche		11.790
Pflanzgebotsflächen - Hecke		2.000
Straßenverkehrsfläche		2.600
Gesamt	24.250	24.250

4 Übergeordnete Ziele und Planungen

a) Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

- ➔ **Grundsätze** der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Nr. 3 ROG).
- ➔ **Ziele** der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Die folgenden Grundsätze und Ausführungen des LEP 2025 betreffen das Planvorhaben:

*„2.4.1 G Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am **Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“** orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

„2.4.2 G Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.“

Im Regionalplan Nordthüringen ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- ▶ Siedlungsfläche

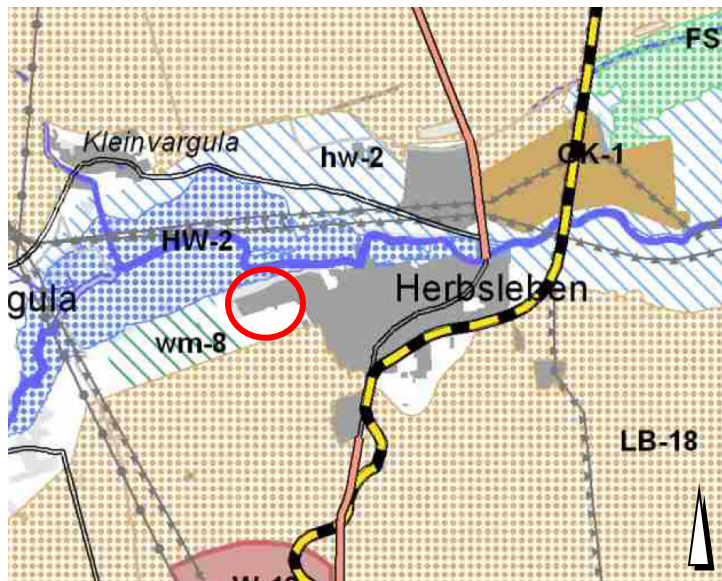


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Folgender Grundsatz des RP-NT (2012) betrifft das Planvorhaben:

Begründung zu G 2 1: „*Fläche ist ein knappes Gut, um das die verschiedensten Nutzungen konkurrieren. Zu sichern ist die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sowie ausreichend Flächen für gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen...*“

Der Gemeinde Herbsleben wurden im Regionalplan keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde ist dem Grundversorgungsbereich Bad Tennstedt (Grundzentrum) zugeordnet.

Für den Planstandort ist gemäß RP-NT (2012) keine entgegenstehende Raumnutzung vorgesehen (Abb. 1). Das Plangebiet ist als Siedlungsraum ausgewiesen und die Umsetzung des Planvorhabens soll auf ehemals bereits bebauten Flächen erfolgen. Es werden keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete durch das Planvorhaben berührt. Die Planung soll der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

Die Gemeinde Herbsleben geht davon aus, dass dem Entwicklungsgebot damit ausreichend Rechnung getragen wird. Ziele der Raumordnung werden vom Planvorhaben nicht berührt.

b) Bauleitplanung der Gemeinde Herbsleben

Bei der Bauleitplanung handelt es sich („im Regelfall“) um ein zweistufiges Verfahren (Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan).

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Steht ein Planvorhaben der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen gibt das BauGB die Möglichkeit einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB:

„(4) Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (...)“

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Herbsleben sind nicht erkennbar.

Auf die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes in der Gemeinde Herbsleben wurde in Kap. 3 bereits eingegangen. Es wurde eine Standortalternativenprüfung für die Ausweisung von Wohngebieten zur Deckung des Bauflächenbedarfs durchgeführt. Aus der Prüfung der Alternativen sowie des Bedarfs an Wohnbauland ergeben sich nachfolgend genannte dringende Gründe den Bebauungsplan Nr. 15 als vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen.

Folgende **dringende Gründe** liegen für das Vorhaben vor:

- ▶ Kurzfristige Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen, um eine mögliche Abwanderung der bauwilligen Bevölkerung zu begrenzen;
- ▶ eine Abwanderung von Einwohnern, u. a. auch junger Familien, hätte erhebliche Nachteile für die Gemeinde zur Folge (u. a. Verstärkung des Prozesses der demographischen Entwicklung und damit die Überalterung der Bevölkerung);
- ▶ zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird für die Umsetzung des Planvorhabens die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erforderlich;
- ▶ die Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen (siehe auch Standortalternativenprüfung - Anhang I sowie Wohnbedarfsermittlung – Kapitel 3.1);
- ▶ Potenziale im Innenbereich wurden und werden bereits vollständig ausgeschöpft,
- ▶ Durch die Neuerrichtung der Kita und die neue Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ort entsteht zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf,
- ▶ die Verwirklichung der Planung soll kurzfristig erfolgen; ein Abwarten würde erhebliche Nachteile bedeuten (kein Angebot von Bauplätzen für Bauwillige / Wohnungssuchende, dadurch Abwanderung).

c) Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsplans „Bad Tennstedt / Herbsleben“, Unstrut-Hainich-Kreis (PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND TIERÖKOLOGIE 1998).

d) Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Planverfahren beteiligt.

Nach bisheriger Kenntnis werden Belange benachbarter Gemeinden durch die Planung nicht berührt.

5 Planvorhaben

5.1 Bestandsbeschreibung / Plangrundlagen

Topographie / Vorhandene Nutzung

Das Gelände fällt Richtung Unstrut ab. Die Fläche stellt sich derzeit als Brache dar. Diese wurde ehemals als Rindermastanlage genutzt (Abb. 2). Die Gebäude wurden zurückgebaut. Das Gelände wurde aus der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS) entfernt. Da über Rückbau und Löschung aus der Altlastenverdachtskartei keine Unterlagen vorliegen, wurde eine historische und orientierende Untersuchung des Plangebietes durchgeführt (geotechnik Heiligenstadt GmbH 2021a – Anlage III).



Abb. 2: Luftbildaufnahme des Plangebietes mit Rindermastanlage 1996

[Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/>; Abruf: 11.01.2018]

Dazu aus Geotechnik Heiligenstadt GmbH (2021a – Anlage III): „In Anbetracht der Erkenntnisse aus der örtlichen Untersuchung und den Ergebnissen aus der chemischen Deklarationsanalytik lässt sich abschließend festhalten, dass nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet Böden mit erhöhtem Bauschuttanteil angetroffen wurden. Die Auffüllungen lassen sich

augenscheinlich auf einen nicht sachgemäßen Rückbau der ehemaligen Bebauung zurückzuführen. Es kann somit auch nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen (u.a. KRB 6 und GWM 3 - ehemalige Güllebehälter) noch Fundamentreste der ehemaligen Bausubstanz vorhanden sind. Unter bodenschutzrechtlichen Kriterien erlangen weder der aufgefüllte Oberboden/ Mutterboden noch die Auffüllungen mit erhöhtem Bauschuttanteil Relevanz. Aus den festgestellten Schadstoffbelastungen an den o.g. Materialproben ergeben sich keine relevanten Gefährdungen von Schutzgütern im Sinne der BBodSchV, welche weiterführende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich machen würden.

Unter abfallrechtlichen Kriterien enthalten die Auffüllungen bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte die im Sinne des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes sowie im Zuge von geplanten Aushubarbeiten als ungünstig (Verwertungskategorie Z2) einzustufen sind.“

5.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Gemeinde Herbsleben beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern auf ca. 32 Baugrundstücken. Es soll eine ortstypische Nutzungsmischung gewährleistet werden, weswegen die Ausweisung als allgemeines statt reines Wohngebiet erfolgt.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Seelengrabenweg.

Verkehrsanbindung:

Die innere Erschließung erfolgt über eine U-förmig angelegte Anliegerstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird (ausreichend dimensioniert für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug). Die Anliegerstraße bindet mit zwei Zu-/ Abfahrten an den Seelengrabenweg an. Grundstückszufahrten im Bereich des Seelengrabenweges sind so anzulegen, dass diese nicht im Kreuzungsbereich zum Seelengrabenweg liegen. Bei der Einfriedung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass die Sichtfelder auf den Verkehr des Seelengrabenweges nicht verdeckt werden.

Trinkwasser:

Zuständig ist das Verbandswasserwerk Bad Langensalza. Derzeit besteht kein Trinkwasseranschluss des Plangebietes. Zur Wasserversorgung sind vom Sportplatzgelände und von der Vargulaer Straße zwei Einspeisepunkte vorzusehen. Die im Sportplatz befindliche Zuführungsleitung wird neu aufgenommen und auf der Straße „Am Sportplatz“ neu verlegt bis ein Ringschluss mit der Leitung im „Seelengrabenweg“ hergestellt ist. Dies entspricht einem Leitungsneubau (DN150) von ca. 600 m. Die Planung der Wasserversorgungsanlagen ist mit dem Verbandswasserwerk Bad Langensalza abzustimmen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Abwasser / Entwässerungskonzept:

Die Gemeinde Herbsleben ist Eigenentsorger. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Unstruttal Herbsleben. Das Verbandsgebiet wird vorrangig im Mischwassersystem entwässert. Der nächstgelegene Anschlusspunkt zum Plangebiet befindet sich in der Freiheitsstraße. Anfallende Abwässer werden über Kanäle und Pumpsysteme der zentralen Kläranlage Lache 2 zugeführt. Das Plangebiet wird über Planung und Bau öffentlicher Entwässerungsanlagen an das Kanalsystem angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein zu errichtendes Pumpwerk in die Druckleitung des Verbandes.

Das durch die Neuversiegelung anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vollständig dezentral auf den Grundstücken versickert werden. Geotechnik Heiligenstadt GmbH 2021b – Anlage IV: *„Für die Entwässerung im südlichen Bereich sind dezentrale Versickerungsverfahren über Mulden-Rigolen- bzw. Rohr-Rigolen-Systeme innerhalb der Schicht 2a (Terrassensedimente) begrenzt möglich. Für den nördlichen Bereich ist keine Versickerung möglich. Es ist zu prüfen, ob eine Einleitung in das geplante Mischwassersystem ausführbar ist.“*

Das Niederschlagswasser wird deshalb in eine bestehende Einleitstelle über Bestandsleitungen in die Unstrut als nächste Vorflut geleitet. Eine wasserrechtliche Genehmigung hierfür wird entsprechend eingeholt.

Im Plangebiet wird eine Fläche zur Freihaltung von Bebauung (Leitungsfreihaltung) am Nordrand vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend Arbeitsblatt W 405 des Verbandes der Deutschen Gas- und Wasserfachmänner (DVGW-Regelwerk) gewährleistet sein. Die Bereitstellung von Löschwasser zur Grundschutzversorgung obliegt den Gemeinden, hier also der Gemeinde Herbsleben.

Entsprechend der planungsrechtlichen Einordnung als Wohngebiet wird von einem Wasserbedarf von 48 m³ als Löschwassergrundschutz über einen Zeitraum von 2 Stunden (= 96 m³) ausgegangen. Die neu zu verlegende Versorgungsleitung ist zur Absicherung des Brand-schutzes ausreichend zu bemessen. Die Planung der Wasserversorgungsanlagen ist mit dem Verbandswasserwerk Bad Langensalza sowie dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

Energie:

Die Versorgung mit elektrischer Energie soll durch Anschluss an das öffentliche Stromnetz erfolgen.

6 Betroffene Belange

a) Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Darin enthalten ist auch die Betrachtung des (europäischen) Artenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutzbeurteilung).

b) Immissionsschutz

Es ist aufgrund der vorgesehenen vorwiegenden Nutzung des Plangebiets durch lockere Wohnbebauung unwahrscheinlich, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entstehen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebiets wird sich auf den Anwohnerverkehr des neu entstehenden Wohngebietes beschränken.

Benachbart zum Wohngebiet befindet sich östlich ein Gartenbaubetrieb sowie westlich in ca. 200 m Entfernung der Sportplatz Herbsleben.

Die Umgebung des Plangebietes ist dörflich geprägt. Im ländlichen Raum ist als Teil dörflicher Nutzung die ortsübliche Vorbelastung an Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen.

AVV Baulärm: 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.

c) Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Überschwemmungsgebiet der Unstrut beginnt ca. 40 m nördlich des Plangebietes.

d) Altlasten / Bodenschutz / Abfall

Die Flurstücke im Geltungsbereich wurden als altlastverdächtigen Flächen (ALVF) in der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS) gelöscht (schriftliche Mitteilung der TLUG vom 22.10.2018).

Altlastenverdachtsflächen, die im THALIS als gelöschte Flächen ausgewiesen sind, sind Flächen, bei denen die Unteren Bodenschutzbehörden den durch die Erfassung nach § 3 Abs. 1 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 geäußerten Verdacht, auf Vorliegen einer Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG, nach Prüfung und der Durchführung von geeigneten Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. der Beseitigung von umweltrelevanten Gefährdungen der Schutzgüter, nicht mehr bestätigen können. Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen muss aber ggf. ein erhöhter materieller Aufwand für erforderliche Entsorgungsmaßnahmen im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in der jeweils gültigen Fassung eingeplant werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde mitgeteilt, dass die Löschung, nicht mehr nachvollzogen werden kann, da im Zuge der Kommunalisierung (2008) und des damit verbundenen Zuständigkeitswechsels eine unvollständige Aktenlage übergeben wurde und für diesen Fall somit keine Gutachten, Notizen, Aktenvermerke oder Ähnliches für eine Rechtfertigung der Löschung aus dem THALIS vorliegen.

Somit besteht weiterhin der Verdacht, dass – auch im Hinblick auf einen nach heutigen Maßstäben „nicht ideal verlaufenen“ Rückbau der ehemaligen Gebäudesubstanz Ende der 1990er Jahre – Gebäudereste inkl. Versorgungsleitungen im Untergrund verblieben sind und weiterhin ein Altlastenrisiko besteht.

Aus diesem Grund wurde eine Historische Recherche sowie eine orientierende Untersuchung nach den Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV für das Plangebiet beauftragt. Dazu aus Geotechnik Heiligenstadt GmbH (2021a): *„Unter bodenschutzrechtlichen Kriterien erlangen weder der aufgefüllte Oberboden/ Mutterboden noch die Auffüllungen mit erhöhtem Bauschuttanteil Relevanz. Aus den festgestellten Schadstoffbelastungen an den o.g. Materialproben ergeben sich keine relevanten Gefährdungen von Schutzgütern im Sinne der BBodSchV, welche weiterführende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich machen würden.“*

Unter abfallrechtlichen Kriterien enthalten die Auffüllungen bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte die im Sinne des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes sowie im Zuge von geplanten Aushubarbeiten als ungünstig (Verwertungskategorie Z2) einzustufen sind.“

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung darüber hinaus Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Gemeinde Herbsleben ist der Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich-Kreis. Die anfallenden Siedlungsabfälle werden durch den Abfallwirtschaftsbetrieb entsorgt.

Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot), zu deklarieren und umgehend spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind diese Abfälle vor

der Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen. Der Transport von Abfällen unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Eine Zwischenlagerung der angefallenen Abfälle über die Dauer der Erschließungs- oder Baumaßnahmen hinaus ist auf Flächen, die nicht für diesen Zweck freigegeben wurden grundsätzlich nicht erlaubt und überdies in Abhängigkeit der zu lagernden Mengen bzw. im Falle einer geplanten Behandlung (z.B. durchbrechen, schreddern o.a.) ggf. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig.

Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallablagerung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen.

Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle eingestuft.

Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen der Nachweisverordnung zu erfolgen.

Für den Vollzug und die Überwachung der abfallrechtlichen Regelungen zur Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist das Referat 74 im TLUBN zuständig.

e) Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

7 Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

7.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **24.250 m²** 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.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde. Im konkreten Fall erfolgte die Festsetzung aufgrund des Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde Herbsleben (Kapitel 3.1), dabei wurde berücksichtigt:

- ▶ Eine bereits vorgenutzte Fläche nachzunutzen,
- ▶ den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen,
- ▶ die sinnvolle Erschließung des Plangebietes, unter Nutzung und Verbesserung vorhandener Infrastruktur, zu sichern.

Die Erschließung erfolgt über den Seelengrabenweg der Gemeinde Herbsleben.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig sind.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Schaffung neuer Wohnbauflächen gesichert. Die Ausweisung soll die vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet ermöglichen. Die gebietsverträgliche Nutzungsmischung eines allgemeinen Wohngebietes ermöglicht attraktives Wohnen auch bei Berücksichtigung wirtschaftlicher Entwicklungschancen Einzelner. Dabei soll, entsprechend des Ortscharakters von Herbsleben eine dörfliche Entwicklung ermöglicht werden, die nicht einem reinen Wohngebiet entspricht. Mit den Festsetzungen wird gewährleistet, dass zusätzlich zu Wohnhäusern auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Pensionen) zulässig sind.

Dagegen erfolgt ein Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO). Entsprechend der Planungsabsicht (Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Herbsleben) sollen die Flächen weitgehend für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, so dass Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe (Gartenbaubetrieb grenzt bereits östlich an das Plangebiet an) ausgeschlossen werden. Tankstellen werden ausgeschlossen, da das Plangebiet weder an einer übergeordneten Straße liegt, noch die erforderliche Erschließung für eine Tankstelle hergestellt werden soll. Zudem führen Tankstellen regelmäßig zu erhöhten Verkehrsbelegungen und damit zu Belastungen der Anwohner.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird mit ≤ 10 m, gemessen vom zeichnerisch, an der öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetztem Höhenbezugspunkt festgelegt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im allgemein Wohngebiet WA auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich vorrangig an der beabsichtigten Struktur des Gebietes. Geplant ist ein Wohngebiet, in dem vorwiegend eine Wohnnutzung stattfinden soll, aber ebenso ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit orientiert sich die Überbaubarkeit im allgemeinen Wohngebiet an der Regelannahme des § 17 BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 wird nicht zugelassen. Die Einschränkung der GRZ dient der Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. So kann gewährleistet werden, dass im geplanten Wohngebiet ausreichend Freiflächen entstehen. Durch die Beschränkung der Versiegelung von Fläche, wird eine erhöhte Wärmespeicherung im Gebiet vermieden. Die nicht überbaubare Fläche wird zum Anpflanzen von Gehölzen zur Abschirmung des Gebietes sowie zur Gestaltung (Gärten) genutzt. Vegetationsbestandene Freiflächen dienen gleichzeitig der Frischluftproduktion.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am durch bestehende Gebäudesubstanz vorgegebenen Gebietscharakter der Gemeinde Herbsleben. Es wird eine Höhe von ≤ 10 m über dem an der Straße Seelengrabenweg zeichnerisch festgesetztem Höhenbezugspunkt festgelegt. Da das nach Norden Richtung Unstrut abfallende Gelände voraussichtlich noch einer Auffüllung bedarf, ist ein Bezug zur derzeit durch Auffüllung des Geländes entstandenen Geländeoberfläche nicht sinnvoll. Die Festlegung der Vollgeschosse stellt die Wahrung des Gebietscharakters eines dörflich geprägten Wohngebietes sicher. Die Definition des Vollgeschosses richtet sich nach der ThürBO: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben“ Für Einfriedungen ist eine Höhe von 2,0 m zulässig (gemäß ThürBO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Der genaue Standort der geplanten Gebäude wird nicht festgesetzt. Den Bauwerbern wird dadurch ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum gewährt. Die geplanten Gebäude werden als Einzelgebäude errichtet. Nebenanlagen, Carports und Garagen werden auf die Baugrenzen beschränkt, um entlang der Straßen eine 3 m breite Flucht freizuhalten. Dies soll verhindern, dass der Eindruck einer verdichteten Bebauung entsteht. Da die Baugrenzen nicht Baugrundstücksgenau festgesetzt werden, bleibt die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis an die seitliche Baugrundstücksgrenze weiterhin möglich.

4. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Im allgemein Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke bei Einzelhausbebauung 750 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Grundstücksgrößen von bis zu 1.100 m² zugelassen werden. Bei Doppelhausbebauung sind Grundstücksgrößen bis 1.300 m² zulässig.

Begründung:

Zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes für ein Einfamilienhausgebiet und zur Sicherstellung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, wird ein Höchstmaß der Baugrundstücksgrößen festgesetzt. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Wohnbaugebietes und ermöglicht durch eine ausnahmsweise Zulassung von größeren Baugrundstücken eine flexible Umsetzung der Bebauung.

5. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- 5.1 Die öffentlichen Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit zweireihigen Strauchhecke entsprechend Maßnahmenblatt M1 des Umweltberichts zu bepflanzen. Es sind ausschließlich gebietseigene, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- 5.2 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Gartenfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Je Baugrundstück sind min. zwei klein- oder mittelkronige Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und langfristig zu erhalten.
- 5.3 Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen mit standortgerechten gebiets-

eigenen Laubgehölzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm; Sträucher: Mindestqualität: 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m; Vorkommensgebiet 2. Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gebietseigenen Laubgehölzen zu ersetzen.

- 5.4 Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

In der Gemarkung Herbsleben, Flur 9, Flurstück 2153/2 erfolgt die Nachpflanzung von standortgerechten Obstbäumen (Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm) auf einer bestehenden Streuobstwiese entsprechend Maßnahmenblatt M2 des Umweltberichts.

Begründung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Garten genutzt. Zur naturnahen strukturreichen Gestaltung werden als Ausgleichsmaßnahme Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze können entsprechend der Standortgegebenheiten angepasst werden, um den Bauwerbern eine gewisse Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Die genauen Pflanzstandorte sind jeweils im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen. An der Ost- und Westseite werden zur Eingrünung und Abschirmung gegenüber der Umgebung Baum-/ Strauchhecken vorgesehen. Diese tragen neben der Aufwertung des Naturhaushaltes (Verbesserung der Bodenstruktur, Verbesserung des Mikroklimas, Wasserspeicherung etc.) zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Die Gehölze dienen der Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Bei der Heckenpflanzung ist entsprechend § 40 BNatSchG nur Pflanzgut des Vorkommensgebietes 2 zu verwenden.

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes kann im Geltungsbereich des Wohngebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Aus diesem Grund wird die Ergänzung einer bereits bestehenden Streuobstwiese als Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

6 Kostenerstattung für Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB und § 135a Abs. 2 BauGB

- 6.1 Die Bepflanzung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1, wird vollständig den inne-

ren Erschließungsstraßen zugeordnet.

- 6.2 Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme, entsprechend Festsetzung 5.4, werden zu 14 % den inneren Erschließungsstraßen zugeordnet. Die übrigen 86 % der Kosten werden auf die Baugrundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche verteilt.
- 6.3 Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Planungskosten sowie die Kosten für eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Begründung:

Den Eingriffen, die der Bebauungsplan vorbereitet, wurde eine externe Ausgleichsmaßnahme auf einem Gemeindegrundstück zugeordnet sowie eine Heckeneingrünung im Plangebiet vorgesehen. Die Gemeinde führt nach § 135a Abs. 2 BauGB die Maßnahmen anstelle und auf Kosten der Grundstückseigentümer durch. Die Abrechnung orientiert sich an den tatsächlichen Kosten. Der Verteilungsmaßstab wurde entsprechend des Wertpunktdefizits festgelegt, das anhand des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU 2005) berechnet wurde. Der Bau der Erschließungsstraßen verursacht rechnerisch ein Wertpunktdefizit von -65.000 Wertpunkten. Die Heckenpflanzung zur Eingrünung i.V.m. 14 % der Pflanzungen auf der Streuobstwiese ergeben einen Wertpunktgewinn von 65.000 Wertpunkten. Damit ist durch Umsetzung dieses Anteils der Maßnahme der Eingriff durch die Errichtung der inneren Erschließung ausgeglichen. Die übrigen 86 % der Maßnahme M2 werden anteilig den Grundstücken, entsprechend der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit) zugeordnet.

8 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 ist bzw. sein kann. 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.

1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um Fundstellen der Jungstein-, Bronze-, und Kaiserzeit (Gräber und Siedlungsfunde). Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auf-

fällige Häufung den von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) – Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubekanntmachung vom 14.04.2004) § 2 Abs. 7 ThürDSchG gerechnet werden. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen **vor Beginn** mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

2. Altlasten / Abfall / Boden

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Unter abfallrechtlichen Kriterien enthalten die Auffüllungen des Plangebietes bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte, die im Sinne des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes sowie im Zuge von geplanten Aushubarbeiten als ungünstig (Verwertungskategorie Z2) einzustufen sind. Belastetes Aushubmaterial ist unter **definierten Sicherungsmaßnahmen** zu verwerten. Aufgrund des erhöhten Anteils an mineralischen Fremdbestandteilen ist **keine** Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen möglich. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind Abfälle vor der kostenpflichtigen Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen. Der Transport von Abfällen unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG).

Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

3. Natur- und Artenschutz

Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

4. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

5. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser

Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

6. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

9 Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die alsbaldige Verwirklichung des Bauleitplans ist insbesondere abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zum Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

Die Umsetzung des Planvorhabens ist abhängig von den einzelnen Bauwilligen sowie der Herstellung der äußeren Erschließungsanlagen.

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

10 Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit einem Bauträger als Investor, so dass der Gemeinde Herbsleben diesbezüglich keine Kosten entstehen.