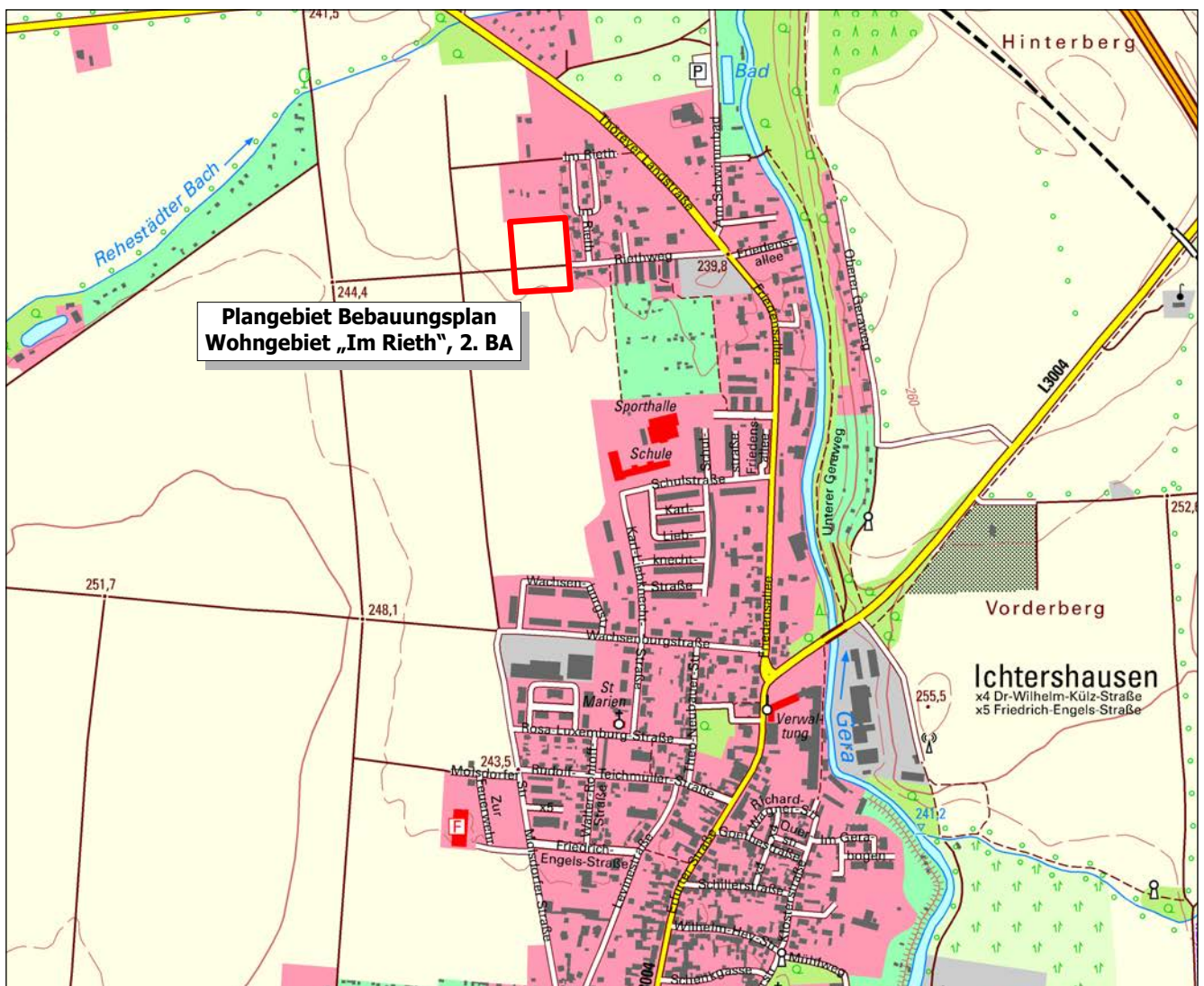


# AMT WACHSENBURG

## Ilm-Kreis/Thüringen



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan  
Wohngebiet „Im Rieth“, 2. BA Satzung 2. März 2020



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Amt Wachsenburg von:

**TEPE**

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel  
Tel. 0561/987988-0 Fax -11  
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt  
Tel. 0361/74671-74 Fax -75  
info@planungsbuero-tepe.de



# 1 Veranlassung und Ziele der Bebauungsplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Im Rieth“, 2. BA will die Gemeinde Amt Wachsenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 13 Wohnhäusern in einem eng begrenzten Teilbereich des Ortsteils Ichtershausen schaffen. Der Teilbereich befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), schließt jedoch unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem seit der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre vorhandenen 1. Bauabschnitt des Wohngebietes „Im Rieth“ an.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes darauf abzielt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von insgesamt ca. 2.868 m<sup>2</sup> zu schaffen und somit die zulässige Grundfläche in jedem Fall weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt, es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, werden die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB als gegeben angesehen. Damit gelten für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Vorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass im Rahmen dieser Planung die Eingriffsregelung gemäß § 14 ff BNatSchG nicht angewendet wird.

## 2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Ichtershausen, dem größten Ortsteil der Gemeinde Amt Wachsenburg im Ilm-Kreis. Ichtershausen ist über die Landesstraßen L 3004 und L 1044 an das regionale Straßennetz angebunden. Nördlich und östlich der Ortslage verlaufen die Autobahnen A 4 und A 71. Innerhalb der Ortslage übernimmt die L 1044 als „Friedensallee“ auch Erschließungsfunktion für die unmittelbar anliegenden Grundstücke. Kurz vor dem nördlichen Ortsausgang der L 1044 zweigt der „Riethweg“ in westliche Richtung von der „Friedensallee“ ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über den „Riethweg“ erschlossen. Der ca. 9.330 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich umfasst die in der Flur 5 der Gemarkung Ichtershausen gelegenen Flurstücke 810/6 teilweise, 839/4 teilweise, 848/2, 849 und 850 vollständig.

## 3 Planungsvoraussetzungen

### 3.1 Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RP/MT 2011)

Ichtershausen wird im RP/MT 2011 nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Im Verdichtungsraum Erfurt liegend wird der Ort dem Grundversorgungsbereich des benachbarten Mittelzentrums Arnstadt zugeordnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem -wie der überwiegende Teil der Ichtershäuser Ortslage auch- im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-4. Weitere besonders zu berücksichtigende Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden im RP/MT 2011 darüber hinaus für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht formuliert.



## 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Amt Wachsenburg befindet sich im Aufstellungsverfahren. Es liegt ein Vorentwurf aus dem Jahr 2016 vor, mit dem in der ersten Jahreshälfte 2016 die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt wurde. Der Geltungsbereich wird dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gegenwärtig werden die Anregungen und Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungen abgewogen sowie die Inhalte der Planung weiter qualifiziert. Ein wesentlicher Aspekt dieser Qualifizierung umfasst die Abschätzung der erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung, des Leerstands sowie von Baulücken und Flächenpotenzialen in geltenden Bebauungsplänen. Hierzu hat das mit der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Amt Wachsenburg beauftragte Planungsbüro HELK (Mellingen) mit Stand Oktober 2018 eine Bedarfsermittlung bis zum Jahr 2035 vorgelegt, die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.10.2018 als Grundlage für die Ausarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes gebilligt und als Grundlage für die weitere Entwicklung der Gemeinde beschlossen hat. Danach umfasst der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde bis zum Jahr 2035 eine Fläche von insgesamt ca. 12 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Im Rieth“, 2. BA ist Teil der aufgrund der Bedarfsermittlung zur Ausweisung im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen.

Da eine Fertigstellung der Flächennutzungsplanung sowie eine abschließende Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan derzeit noch nicht absehbar ist, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan ist nach Auffassung der Gemeinde gerechtfertigt, da die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken kurzfristig (bis 2021/22) weder im Bereich vorhandener Baugebiete bzw. Siedlungsflächen im sonstigen Gemeindegebiet noch durch Baulücken befriedigt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Wohnbaufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplanes übernommen und ist damit Teil des gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenkonzepts. Im Hinblick auf das Ergebnis der o.g. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2035 wurde das Plangebiet im Zuge der in der Gemeinderatssitzung vom 23.10.2018 beschlossenen Abwägung der zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (April 2018) eingegangenen Stellungnahmen als „prioritär zu entwickeln“ eingestuft:

Der Standort des Plangebietes befindet sich im Ortsteil Ichtershausen, dem größten Ortsteil der Gemeinde Amt Wachsenburg. Ichtershausen weist damit zugleich die von allen Ortsteilen vergleichsweise beste infrastrukturelle Ausstattung auf. Neben verschiedenen Möglichkeiten der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind in Ichtershausen u.a. ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Regelschule vorhanden. Zur gesundheitlichen Versorgung sind in Ichtershausen mehrere Ärzte als Allgemeinmediziner sowie einige Fachärzte ansässig. Ichtershausen ist zudem an das Liniennetz der Regionalbus Arnstadt GmbH angeschlossen.

In Ichtershausen sind die Möglichkeiten der Wohnbauflächenentwicklung durch die räumliche Nähe zur Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“ und die damit verbundenen Benachbarungshindernisse auf der einen Seite und den Verlauf der Gera auf der anderen Seite stark eingeschränkt. Angesichts dieser grundsätzlichen Einschränkungen stellt sich der Standort des Plangebietes auf-



grund des in dieser Hinsicht sowie des aber auch insgesamt geringen Konfliktpotenzials als städtebaulich gut geeignet dar.

Dabei ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebaulich besonders gut geeignet, da eine Erweiterung des Wohngebietes „Im Rieth“ bereits bei der Planung und Realisierung des 1. Bauabschnittes berücksichtigt wurde. Jedenfalls erlaubt der vorhandene Ausbauzustand des Riethweges eine unmittelbare Fortsetzung zur Erschließung des Plangebietes in westliche Richtung. Ebenso sind bis unmittelbar an die östliche Grenze des Geltungsbereiches heran sämtliche Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes anschlussbereit vorhanden; es sind keine Maßnahmen der äußeren Erschließung erforderlich. Vor diesem Hintergrund sowie der geringen Flächengröße hält die Gemeinde den mit dieser Planung eingeräumten Vorrang der Siedlungsentwicklung vor den konkurrierenden Belangen des Hochwasserschutzes (Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz) angesichts des relativ geringen Risikos für vertretbar.

## 4 Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet wird aktuell vollständig als Ackerfläche durch die Agroland Agrar e.G. Thörey/Rehestädt landwirtschaftlich genutzt. Der das Plangebiet erschließende Riethweg ist bis an die östliche Grenze des Geltungsbereiches heran als Erschließungsstraße vorhanden. In der Fortsetzung Richtung Westen durch das Plangebiet wird er als Rad-/Fußweg bzw. als Wirtschaftsweg geführt.

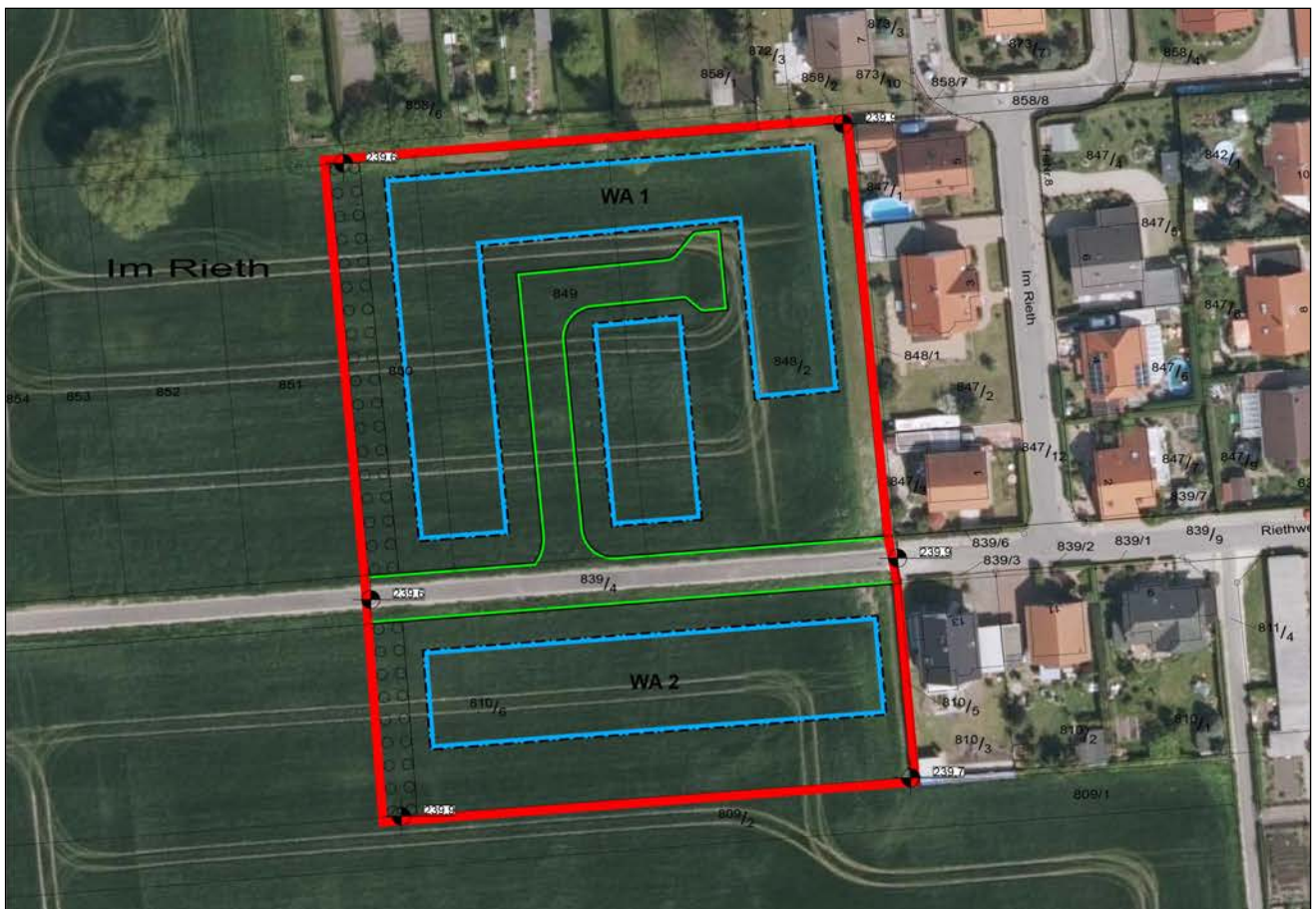


Abb.: Überlagerung von aktuellem ALK, digitales Orthophoto 2016 und vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes



Höherwertige Vegetationselemente sind im Plangebiet kaum vorhanden. Lediglich am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine einzelne, den benachbarten Gartenflächen vorgelagerte Säulen-Pappel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den seit Mitte der 1990-er Jahre bebauten 1. BA des Wohngebietes „Im Rieth“. Nördlich des Plangebietes befinden sich überwiegend als Gartenflächen genutzte Grünflächen.

## 5 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist versorgungstechnisch voll erschlossen. Innerhalb der Straßenflächen des Riethweges sind bis an die östliche Grenze des Geltungsbereiches heran die Leitungen für die Wasserver- und entsorgung (Trinkwasser sowie Kanäle für Schmutz- und Regenwasser) vorhanden; das Plangebiet wird durch Anschluss an die vorhandenen Kanäle -wie die umliegenden Gebiete- im Trennsystem entwässert. Ebenso liegen die Leitungen für die Stromversorgung und die Telekommunikation innerhalb der Straßenflächen des Riethweges.

Für die innerhalb des Geltungsbereiches erforderlichen Leitungsführungen zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist eine Verlegung innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Dabei werden im Rahmen der kommunikationstechnischen Erschließung auch Glasfaserleitungen hergestellt. Alle äußeren Anschlüsse und Einrichtungen weisen nach Auskunft der Versorgungsträger eine ausreichende Dimensionierung auf, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen für die äußere Erschließung der geplanten Bebauung erforderlich werden. Zur Vermeidung hydraulischer Überlastungen des im Riethweg vorhandenen Regenwasserkanals sind jedoch die Regenwassereintragsmengen aus dem Plangebiet zu begrenzen. Für eine ordnungsgemäße Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist deshalb auf jedem Baugrundstück eine auf 0,1l/s gedrosselte Ableitung über ein dauerhaft vorzuhaltendes Rückhaltevolumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksam befestigte Oberfläche je Grundstück sicher zu stellen. Die Funktionsfähigkeit der Rückhalteinrichtungen ist durch regelmäßige Wartung auf Dauer sicher zu stellen.

Über das anliegende Trinkwassernetz ist nach Informationen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung jedoch eine netztechnische Absicherung des Löschwasserbedarfs nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 in vollem Umfang nicht gegeben; es kann lediglich eine eingeschränkte Bereitstellung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Kapazitäten für eine Erstbrandbekämpfung erfolgen. Deshalb soll für das dementsprechend zusätzlich erforderliche Löschwasser eine Zisterne innerhalb der öffentlichen Grünfläche für den Kinderspielplatz errichtet werden.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll der Riethweg analog des östlich angrenzend bereits realisierten Querprofils bis an die westliche Grenze des Geltungsbereiches fortgeführt werden. Dabei wird der nördliche Teil des Geltungsbereiches in gleicher Weise über eine vom Riethweg abzweigende Stichstraße/Sackgasse erschlossen.



## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Da gemäß § 13b BauGB lediglich Wohnnutzungen auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteile ausgewiesen werden dürfen, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Um eine eventuell gegebene Beeinträchtigung einer zukünftigen Wohnbebauung durch Schallimmissionen aus Schienen- und Straßenverkehr beurteilen und ggf. vermeiden zu können, ist durch das Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Eisenach, eine Schallimmissionsprognose (Nr. LG 125/2018) erstellt worden. Im Hinblick auf Schallimmissionen aus Schienenverkehr wurde die Bahnstrecke Nr. 5919 Abschnitt Erfurt HBF-Eischleben betrachtet. Die Emissionsdaten für die Bahnstrecke wurden dem Planfeststellungsverfahren für die Neubaustrecke Ebenfeld-Erfurt entnommen. Hinsichtlich der Schallimmissionen aus Straßenverkehr wurden die BAB A4, die BAB A 71, Die Landesstraße L 1044 sowie die Landesstraße L 3004 berücksichtigt. Die hierzu relevanten Emissionsdaten beruhen auf der Prognose aus dem Verkehrsmodell für Thüringen des Landesamtes für Bau und Verkehr. Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass im Plangebiet der schalltechnische Orientierungswert gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiet tags eingehalten und nachts um 7 dB und gemäß der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung ebenfalls tags eingehalten und nachts um maximal 3 dB überschritten wird. Die Grenzwerte für ein Mischgebiet nachts werden um 2 dB unterschritten.

Da das Plangebiet mit 500 m Mindestabstand zur Bahnlinie und 800 m Mindestabstand zu den beiden Autobahnen bereits relativ weit von den Lärmquellen entfernt liegt, sind durch eine Verschiebung Richtung Westen im Sinne des Trennungsgebotes gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz keine relevanten Pegelminderungen zu erwarten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Hauptlärmquelle, der Bahnlinie, die zu einer deutlichen Pegelminderung um 3-4 dB geführt haben, wurden bereits im Zuge der Planfeststellung realisiert. Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle sind damit nicht mehr möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind nicht möglich, da die Lärmquellen deutlich höher liegen als das Plangebiet und daher hiermit keine relevante Abschirmung zu erwarten ist. Angesichts der großräumigen Verlärmung großer Teile der vorhandenen Ortslage Ichtershausens durch die in der Schallimmissionsprognose analysierten Lärmquellen, der daraus resultierend fehlenden Planungsalternativen sowie des gleichzeitig aufgrund der hohen Nachfrage und des nachgewiesenen Bedarfs in Ichtershausen (vgl. Kap. 3.2) fehlenden Angebotes an Wohnbauflächen wird trotz der Überschreitung um 3 dB an der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Entwicklung des Standortes für Wohnen festgehalten. Für diesen Fall werden in der Schallimmissionsprognose folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die dementsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.

„Auf der Grundlage der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose ergeben sich folgende Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109:



1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109:2016 die Anforderungen aus Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III zu realisieren.
2. Die Belüftung von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ist über Fenster in der Westfassade zu realisieren. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden. Diese dürfen nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile führen.

Berechnungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder Wände wurden nicht durchgeführt, siehe dazu Punkt 8.2 [der Schallimmissionsprognose].

Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem Programmpaket LIMA nach den geltenden Normen durchgeführt. Das Gelände wurde dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells vom Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation berücksichtigt.“ (Schallimmissionsprognose Nr. LG 125/2018, Ing.-Büro Frank& Apfel, Eisenach, 03.02.2019)

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer jeweils höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl sowie einer höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen/Firsthöhe geregelt. Die festgesetzten Werte orientieren sich dabei sowohl an den benachbart geltenden Festsetzungen sowie der dort vorhandenen Bebauung.

Dementsprechend wird eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von höchstens 0,4 festgesetzt. Bei einer Wohngebietsfläche von ca. 7.171 m<sup>2</sup> ergibt sich so eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 2.868 m<sup>2</sup>, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, etc. um maximal 50% bis zu einer Gesamt-Grundfläche von ca. 4.303 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl wird mit höchstens 0,8 festgesetzt. Damit sind in dem Allgemeinen Wohngebiet maximal ca. 5.737 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Um darüber hinaus eine der benachbart bereits vorhandenen Bebauung angepasste Höhe baulicher Anlagen zu gewährleisten, wird die zulässige Firsthöhe mit höchstens 8,50 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die oberste Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt gilt eine Höhe von 240 m ü. NHN.

### 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bebauung ist in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen definieren darüber hinaus einzuhaltende Mindestabstände zu benachbarten Nutzungen. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt gleichwohl ausreichende Spielräume für die Realisierung einer Bebauung im Rahmen der vorgesehenen Grundflächenzahl. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht in der Gewährleistung der durch die Baufelder vorgegebenen städtebaulichen Struktur. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist daher so weit wie möglich zu vermeiden und in unvermeidlichen Fällen nur für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Windfänge, Treppenhäuser und Wintergärten bis zu 1,50 m zulässig; dabei darf die Länge der Überschreitung höchstens 5,0 m betragen.



## 5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um möglichst zusammenhängende Freiflächenanteile sowie eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Nur ausnahmsweise dürfen Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, wenn der umbaute Raum nicht mehr als 15 m<sup>3</sup> beträgt. Garagenkomplexe, d.h. mehr als 2 aneinander gereihte Garagen unterschiedlicher Nutzer sind grundsätzlich nicht zulässig, um eine ausschließliche Nutzung der Grundstücke für den Bau und den Betrieb von Garagen auszuschließen. Damit die Verkehrsfunktion der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unnötig beeinträchtigt wird, ist je Grundstück nur eine Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegende Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen können als Stellplatz angerechnet werden, um die erforderliche Versiegelung von Grundstücksflächen zu minimieren. Notwendige Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen; der öffentliche Straßenraum steht hierfür nicht zur Verfügung.

## 5.6 Öffentliche Grünflächen: Kinderspielplatz

Mit der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, die als Kinderspielplatz gestaltet und genutzt werden soll, will die Gemeinde Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) aufnehmen und im Bebauungsplan verankern. Der zentral gelegene Standort des Kinderspielplatzes wurde gewählt, weil sich im Hinblick auf seine gleichermaßen guten Erreichbarkeit auch aus dem bereits vorhandenen 1. Bauabschnitt und der optimalen sozialen Kontrollierbarkeit aufgrund seiner Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die westlich außerhalb des Plangebietes als Radweg fortgeführt wird, sowie der allseits benachbarten Wohnbebauung. Abgrenzung und Größe der Grünfläche fügen sich zudem nahtlos in die Erschließungsstruktur des Gebietes ein; ein vergleichbarer Alternativstandort steht innerhalb des Gebietes nicht zur Verfügung.

## 5.7 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über die in Kapitel 5.1 bereits beschriebenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken hinaus ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich ausgeschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht das Grundwasser relativ hoch an. Der mittlere Grundwasserstand wird in der Baugrunderkundung (Projekt-Nr. 18539, GeoConsult GmbH, Erfurt, 25.01.2019) mit 238 m NHN angegeben. Dies entspricht einer Tiefe von durchschnittlich 1,47 m unter der Geländeoberkante. Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung im Dezember 2018 wurde ein durchschnittlicher Grundwasserstand von 238,27 m bzw. eine Tiefe des Grundwasserstandes von durchschnittlich 1,20 m unter Geländeoberkante ermittelt. Nur wenn keine alternativen Lösungen möglich sind können notwendige bauliche Anlagen ausnahmsweise im Grundwasser zugelassen werden. Bauliche Anlagen im Grundwasser sind auftriebssicher und wasserdicht auszuführen. Für Abdichtungen dürfen keine Materialien verwendet werden, von denen eine Schadstoffbelastung ausgeht, um Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumaßnahmen, die in den mittleren Grundwasserstand eingreifen, einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.





#### Hinweis:

Das bei Erschließung und Bebauung des Gebietes anfallende Oberbodenmaterial ist nach § 7 BBodSchG (Vorsorgepflicht) sowie § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) vor schädlichen Veränderungen wie z.B. Verdichtung sowie vor Vergeudung zu schützen.

Im Plangebiet stehen Böden an, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2, Punkte 1 und 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen. Mit Blick auf die Regelungen in § 12 Absatz 8 BBodSchV ist deshalb im Regelfall keine abschließende Verwertung des Materials an Ort und Stelle möglich, da solche Böden vom Auf- und Einbringen von Materialien ausgeschlossen werden sollen. Eine Verwendung des Materials ist wegen der aufgeführten Schutzaspekte vorzugsweise über eine externe Verwertung (zum Beispiel durch Auftrag auf geringwertige Böden in benachbarten Gemarkungen) zu realisieren.

Gemäß der „Artenschutzrechtlichen Beurteilung zum B-Plan Wohngebiet „Im Rieth“, 2. BA in Ichtershausen“ des Instituts für biologische Studien, Dipl.- Biologe Jörg Weipert, Plau, von November 2018 zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG) im Zuge der Bebauung des Plangebietes sind folgende Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 zu beachten:

#### Maßnahme V1:

Eine Baufeldfreimachung/Erschließung und damit der Beginn von Baumaßnahmen (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) darf nur außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche und ggf. anderer Bodenbrüter zwischen dem 1. August und dem 28. Februar erfolgen. Die Vermeidungsmaßnahme V1 gilt analog auch für jene Arten, für die zwar zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Nachweise im UG vorlagen, welche den Planungsraum jedoch später (vor Baubeginn) dauerhaft oder temporär besiedelt haben.

#### Maßnahme V2:

Im Falle einer Fällung der Säulenpappel auf dem Flurstück 848/2 (außerhalb überbaubarer Flächen) ist der Baum unmittelbar vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle). Bei Funden besetzter Horste, Nester oder Höhlen oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der UNB des Ilm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

### 5.8 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, Anpflanzen von Bäumen

Um das Plangebiet zur westlich angrenzenden offenen Landschaft hin randlich zu begrünen, werden entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches fünf Meter breite öffentliche Grünflächen zugleich als Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, die als 3-reihige Gehölzpflanzungen herzustellen sind. Der Abstand der Pflanzreihen zueinander beträgt 1 m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihen maximal 1,50 m. Für die Auswahl standortgerechter Gehölze ist im Bebauungsplan eine Pflanzenliste enthalten. Bei der Pflanzung sind die gemäß des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes einzuhaltenden Grenzabstände einzuhalten. Dabei gilt ein Abstand von 1 m zu benachbarten Baugrundstücken; zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gilt ein einzuhaltender Abstand von min. 2 m. Um die Pflanzung mindestens für die Dauer der ersten 3 Jahre sicher vor Wildverbiss und sonstige mechanische Schäden zu schützen ist sie für diesen Zeitraum mit einem Wildschutzzaun einzufassen.



Darüber hinaus ist als Mindestbegründung auf jedem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum II. Ordnung (Wuchshöhe 12-20 m) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Für die Auswahl standortgerechter Baumarten ist im Bebauungsplan eine Pflanzenliste enthalten. Bei der Pflanzung sind auch hier die gemäß des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes einzuhaltenden Grenzabstände einzuhalten. Dabei gilt ein Abstand von 2 m zu benachbarten Baugrundstücken; zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gilt ein einzuhaltender Abstand von min. 4 m.

## 5.9 Höhenlage

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauGB einzuhaltende Mindesthöhe von 0,6 m über der Bezugshöhe von 240,0 m ü. NHN für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockel) bezieht sich auf das Hochwasserrisiko für die nördlich des Riethweges gelegenen Teile des Plangebietes. Das im RP-MT 2011 dargestellte Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-4 gilt im Sinne eines HQ 200 als hochwassergefährdet, also von einem in 200 Jahren durchschnittlich einmal auftretenden Hochwasserereignis. Bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG Jena) wird der dabei zu erwartende Wasserstand auf den gefährdeten Flächen mit maximal 50 cm über dem vorhandenen Gelände angegeben. Durch die geplante Bebauung wird zwar der Retentionsraum in den gefährdeten Bereichen reduziert; aufgrund der nur randlichen bzw. kleinräumigen Betroffenheit von Teilen des Plangebietes, des relativ geringen Risikos des Eintretens eines HQ 200, der vorsorgenden Festsetzung einer einzuhaltenden Mindesthöhe sowie der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Kompensationsflächen wird die geplante Bebauung des Plangebietes im Sinne des Bebauungsplanes für vertretbar erachtet.

## 5.10 Gestalterische Festsetzungen

Damit sich die neuen Gebäude möglichst harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen sind Dächer auf Hauptgebäuden aufgrund der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung nur als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° bis maximal 45° zulässig. Sie sind in den ortsüblichen Farben rot, braun und/oder anthrazit zu gestalten. Dachaufbauten sind bis zu einer Fläche von maximal 3,5 m<sup>2</sup> und bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante Dacheindeckung zulässig, jedoch nur, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen sind ohne Einschränkungen zulässig. Gaupen, Zwerchgiebel und Dachterrassen sind zulässig, wenn sie ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Gaupen und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Giebelwand sowie 3 Ziegelreihen zur Traufe einhalten. Liegende Fenster sind nicht zulässig, soweit sie von den öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Flachdächer sind ausschließlich auf untergeordneten Bauteilen zulässig. Flachdächer können außerdem ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Dachterrasse genutzt oder als begrünte Dächer ausgeführt werden.

Mit den Regelungen zur Oberflächengestaltung soll erreicht werden, dass notwendige Versiegelungen möglichst als Pflasterbeläge sowie als vegetationsfähige, wassergebundene Decken hergestellt werden und so der Versiegelungsgrad minimiert sowie der Anteil des Niederschlagswassers, der unmittelbar wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt wird, maximiert wird.



Abb.: Planungskonzept zur Bebauung und Grundstücksteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 6 Hinweise

### 6.1 Archäologische Denkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß §§ 16 ff. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des IIm-Kreises anzuzeigen.

### 6.2 Immissionsschutz

Berechnungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder Wände wurden nicht durchgeführt, siehe dazu Punkt 8.2 der Schallimmissionsprognose Nr. LG 125/2018 des Ingenieurbüros Frank & Apfel, Am Schinderrasen 6, 99817 Eisenach vom 03.02.2019. Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem Programmpaket LIMA nach den geltenden Normen durchgeführt. Das Gelände wurde dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells vom Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation berücksichtigt. Die DIN 4109:2016 wird in der Gemeindeverwaltung Amt Wachsenburg zur Einsichtnahme bereitgehalten.