Bebauungsplan Nr. 11

Wohngebiet „Lohweg Teil 2“

der Gemeinde Uder

- Entwurf –

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 11/2019

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

Planungsträger
Gemeinde Uder
Siedlung 14
37308 Uder

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.1. Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.2. Lage des Plangebiets ... 3
1.3. Eigentumsverhältnisse ... 3
2. Veranlassung und Ziel der Planung ... 4
2.1. Planungsanlass ... 4
2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ... 4
3. Rechtliche Rahmenbedingungen ... 5
3.1. Gesetzliche Grundlagen ... 5
3.2. Regionalplanung ... 6
3.3. Flächennutzungsplan ... 8
3.4. Verhältnis zu externen und internen Planungen ... 8
3.5. Vorhandene Planungsgrundlagen ... 9
3.6. Gewässerschutz ... 9
3.7. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände ... 9
3.8. Sonstige Schutzgebiete ... 9
3.9. Nutzung ... 9
3.10. Infrastruktur ... 10
3.11. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen ... 10
3.12. Planungen benachbarter Gemeinden ... 10
3.13. Sonstiges ... 10
4. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB ... 11
4.1. Voraussetzungen u. Rechtsgrundl. beschleunigtes Verfahren n. § 13b BauGB ... 11
4.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB ... 13
4.3. Vorprüfung des Einzelfalles ... 13
5. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 BauGB ... 17
6. Artenschutzrechtliche Einschätzung ... 20
7. Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen ... 21
7.1. Art der baulichen Nutzung ... 21
7.2. Maß der baulichen Nutzung ... 22
7.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche ... 23
7.4. Anzahl der Wohnungen ... 23
7.5. Gestaltung baulicher Anlagen ... 23
7.6. Technische Infrastruktur ... 24
7.6.1. Wasserversorgung ... 25
7.6.2. Abwasserbeseitigung ... 25
7.6.3. Erschließung Strom ... 26
7.6.4. Erschließung Telekom ... 26
7.6.5. Erschließung Gas ... 26
7.6.6. Photovoltaikanlagen ... 26
7.6.7. Abfallentsorgung ... 27
7.6.8. Verkehrstechnische Erschließung ... 27
7.7. Garagen, Carports und Nebenanlagen ... 27
7.8. Einfriedungen ... 27

7.9. Grünordnung 28
7.10. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB 30
7.11. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB 30
7.12. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB 30
7.13. Immissionen und schallschutztechnische Festsetzungen 30
7.14. Hinweise 31

8. Plangrundlage 33

9. Alternativen 34

10. Kosten 34

11. Flächenbilanz 35

Anlage A – Maßnahmeblätter 36

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Lohweg Teil 2“ 37318 Uder, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Uder:
Flur 3: Flurstücke 385/79; 386/79; 387/79; 388/79; 79/65*; 68*
(* teilweise berührte Flurstücke)

Er wird begrenzt:

- im Nord-Osten - Ortslage Gemeinde Uder (Wohngebiet Lohweg Teil 1)
- im Osten - Ortslage Gemeinde Uder
- im Süd-Osten - Grünland
- im Süd-Westen - landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Nord-Westen - Erschließungsweg mit angrenzender gärtnerischer und landwirtschaftlicher Nutzfläche

1.2. Lage des Plangebiets

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Eichsfeld, westlich von Heilbad Heiligenstadt. Die Fläche liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „3 Muschelkalk-Platten und -Bergländer“ mit der Untereinheit „3.3 Werrabergland-Hörselberge“ im Übergang zur Haupteinheit „2 Buntsandstein-Hügelländer“ mit der Untereinheit „2.1 Nordthüringer Buntsandsteinland“.

Das Plangebiet ist im westlichen Teil der Gemeinde Uder gelegen und weist eine Größe von rd. 13.426 m² auf.

Die mittlere Höhe des Areals liegt bei ca. 235 m ü. NHN, im Norden des Geltungsbereiches befindet sich der tiefste Punkt bei ca. 232 m ü. NHN, der höchstgelegene Punkt des Geltungsbereiches liegt an der süd-östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

1.3. Eigentumsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Plangebietes ist die Eigentumsfrage bereits geklärt, bzw. es existieren Vorverträge. Die neu als Wohnbaufläche ausgewiesenen Grundstücke stehen für eine Bebauung durch private Bauherren zur Verfügung. Eine zügige Umsetzung des Gesamtvorhaben ist daher realistisch. Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

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

2. Veranlassung und Ziel der Planung

2.1. Planungsanlass

Die Gemeindeverwaltung Uder erreichen nach wie vor zahlreiche Anfragen von ortsansässigen Bürgern über mögliche zur Verfügung stehende Flächen für Wohnbauten. Das erst kürzlich ausgewiesene Wohngebiet „Lohweg Teil 1“ ist vollständig verkauft, die Erschließungsarbeiten wurden abgeschlossen und durch die privaten Bauherren wurde mit den ersten Bauvorhaben begonnen. Die Gemeinde Uder ist somit aufgrund der für die Ortslage positiven Entwicklung gefordert, was die Ausweisung weiterer Wohnungsbauflächen angeht. Das spiegelt sich auch anhand der noch vorliegenden Anfragen nach Bauplätzen in der Gemeinde Uder wieder.

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

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

2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Sicherung und Anpassung der Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplans und des hier geführten Bedarfsnachweises zur notwendigen Neuausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Uder.

Weiteres Ziel der Planung ist die Schaffung von preiswerten Wohnungsbaugrundstücken und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser zentral gelegenen Flächen unter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange. Damit soll der sich positiv entwickelnden Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Uder Rechnung getragen und diese Entwicklung weiterhin unterstützt werden. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Erweiterung bestehender Wohn- & Gebäudestrukturen in Verbindung mit einer Arrondierung des Ortsrandes durch Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes mit verschiedenen Gebäude- und Freiraumtypen.

Zweck der Planung ist die Erschließung von bis zu 14 neuen Wohnbaugrundstücken, mit Größen von ca. 650 – 950 m² je Grundstück. Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Verdichtung der Ortslage in diesem Gemeindeteil. Die neue Siedlungsstruktur soll in den bestehenden Ortsteil städtebaulich sinnvoll eingebunden werden.

In der Gemeinde besteht nach wie vor eine konstante Nachfrage nach Wohnbauflächen, die auch durch das Wohngebiet Lohweg Teil 1 nicht vollends befriedigt werden konnte. Die in der Ortslage vorhandenen freien Bauplätze befinden sich ausschließlich in privater Hand und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Der Standort des Wohngebietes Lohweg Teil 2 ist aufgrund der Lage, der Erschlossenheit und sonstigen Randbedingungen nahezu ideal für eine Bebauung.

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

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Gesetzliche Grundlagen

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

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

3.2. Regionalplanung

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

Die Gemeinde Uder ist im Regionalplan Nordthüringen (2012) Pkt. 1.2.3 und im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, Kapitel .2.2.11) als Grundzentrum ausgewiesen. In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu zählt insbesondere die Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion, die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, die regionale Verkehrsfunktion und die primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion (LEP 2025, Kapitel 2.2.12) Voraussetzungen hierfür sind, dass Grundzentren, neben der im Einzugsbereich notwendigen Zahl von 7000 Einwohnern, über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung, sowie umfassende Angebote bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes verfügen sollen.

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

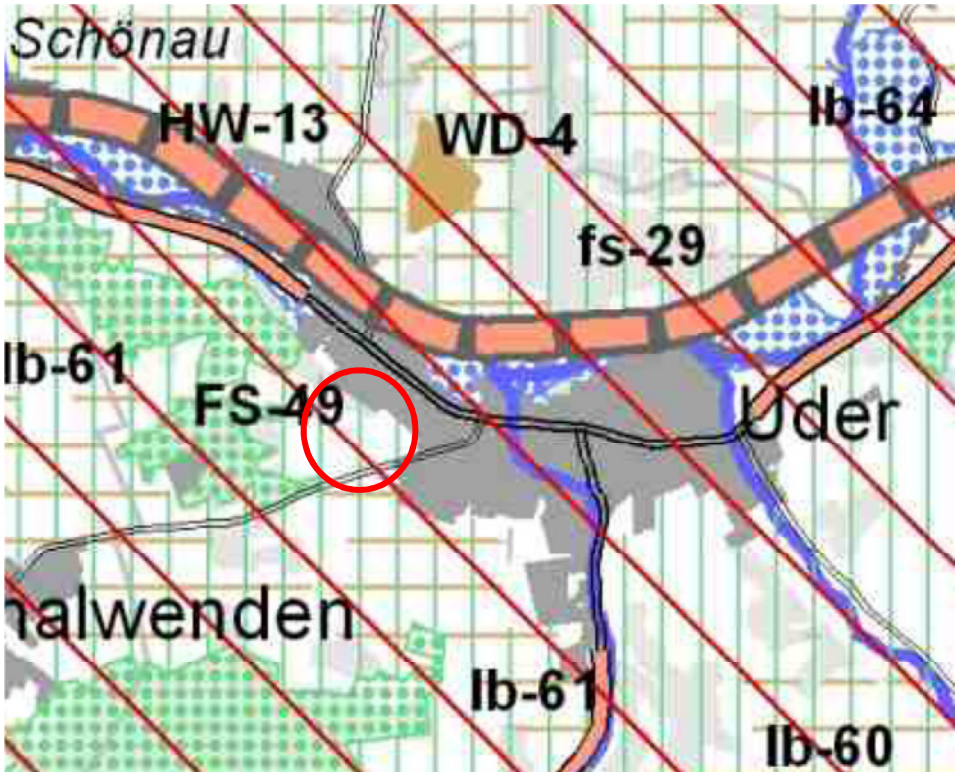
Im Landesentwicklungsprogramm 2025 wird darauf hingewiesen, dass „die historisch gewachsene, für Thüringen typische kleinteilige und polyzentrische Siedlungsstruktur„ dazu geführt hat, dass alle Teilräume Thüringens als Wohnstandorte genutzt werden können. Unter Beachtung des gesellschaftlichen und demografischen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

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

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

Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde. Sie resultiert im Wohnsiedlungsbereich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, verändertem Wohnverhalten und steigenden Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse der ortsansässigen Bevölkerung oder auch aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen (trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung) und neuen Arbeitsplätzen.

Die Entwicklung am Standort Uder hat gezeigt, dass ein steter Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Es sind derzeitig keine Flächen innerhalb der Ortslage verfügbar.
Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht direkt ersichtlich. Der vorliegende Entwurf steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Uder nicht entgegen.
Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung dargestellt. Zusätzlich ist eine Überlagerung als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung vorhanden. Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Uder wurde sich mit dieser Thematik bereits auseinandergesetzt. Im Ergebnis stellt die Ausweisung als Wohnbaufläche keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar.

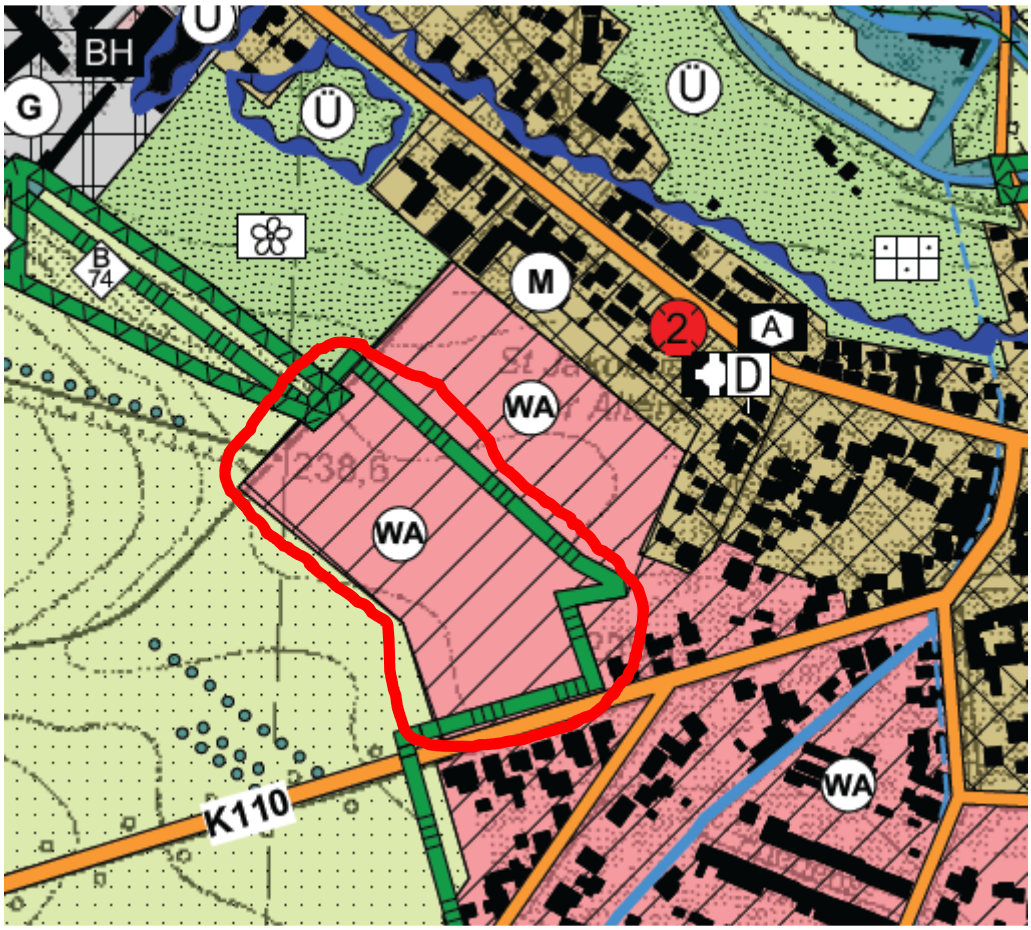


Auszug REP NT 2012

3.3. Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für die Gemeinde Uder liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor

In dem F-Plan wird das jetzt im Rahmen des Bebauungsplan überplante Gebiet als Wohnbebauungsfläche gekennzeichnet.



Auszug Flächennutzungsplan (FNP; Stand 09/2016) der Gemeinde Uder

Der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB wird somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.4. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 11 – Wohngebiet „Lohweg Teil 2“ sind nicht bekannt.

3.5. Vorhandene Planungsgrundlagen

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

3.6. Gewässerschutz

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

3.7. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine eingetragenen Biotope vorhanden.

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

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

Der Geltungsbereich umfasst einen Ausschnitt des Siedlungsrandes von Uder mit weitläufigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker und Weidegrünland). Visuell prägende Gehölzstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Vor der Realisierung des Projektes werden bestehende Pachtverhältnisse für die zu beanspruchenden Flächen ordnungsgemäß beendet.

3.8. Sonstige Schutzgebiete

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

Das Gebiet befindet sich jedoch innerhalb des Naturparkes Eichsfeld-Hainich Werratal sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebiet Obereichsfeld. Die Ausweisung bzw. Entwicklung von Wohnbaustandorten steht dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes entgegen. Im Rahmen der F-Planerstellung wurde diese Thematik bereits berücksichtigt. Die Siedlungserweiterungsfläche (Allgemeines Wohngebiet) ragt nicht mehr wie 100 m in das Landschaftsschutzgebiet Obereichsfeld hinein, sodass eine Erweiterung in das Schutzgebiet nach §5 der Schutzgebietsverordnung bis zu einem Bereich von 100m möglich ist.

3.9. Nutzung

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

3.10. Infrastruktur

Es befinden sich keine infrastrukturellen Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3.11. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

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

3.12. Planungen benachbarter Gemeinden

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

3.13. Sonstiges

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

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

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

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

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

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

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

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

Diese Vorgaben zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung wurden mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 nochmals erweitert. Zu den Bebauungsplänen für Maßnahmen der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, treten nunmehr in einem zusätzlich aufgenommenen § 13b BauGB genannte Vorhaben hinzu. Hierfür heißt es:

„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Gemeinde Uder möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnnutzung schaffen. Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 11 – Wohngebiet „Lohweg Teil 2“ erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13b BauGB, weil:

- es sich um die Schaffung von Wohnbauflächen (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes) in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Uder handelt,
- im konkreten Planungsfall wird die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB nicht überschritten,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG der Anlage 2 durchzuführen ist,
- damit durch den in Rede stehenden B-Plan der Gemeinde Uder keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.
- es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Gemeinde Uder die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11 – Wohngebiet „Lohweg Teil 2“ ausreichend begründet.

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

Jeder Bebauungsplan, der nach § 13, § 13a oder § 13b BauGB aufgestellt werden soll und der die Festsetzung einer neuen Straßenverkehrsfläche enthält (ist hier der Fall), bedarf formell einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB i. V. m. Thür UVPG, Anlage 1 Nr. 5.4). Diese allgemeine Vorprüfung wird gem. § 4 ThürUVPG i. V. m. § 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG nach den vorgegebenen Kriterien überschlägig in Punkt 4.3 der Begründung durchgeführt. Vorweg wird hier verdeutlicht, dass im Ergebnis der Bebauungsplan nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es besteht keine Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Aus den dargelegten Gründen wird:

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

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

4.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11 – Wohngebiet „Lohweg Teil 2“ nach § 13b BauGB erfolgte abweichend gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB. Es wurde vorab eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 durchgeführt.

4.3. Vorprüfung des Einzelfalles

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

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

Für ein Anlage 1 zum UVPG aufgeführte Vorhaben ergibt sich die Erfordernis nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus den benannten Schwellenwerten.
Diese allgemeine Vorprüfung wird gem. § 4 ThürUVPG i. V. m. § 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG nach den vorgegebenen Kriterien durchgeführt.
Die nachfolgende Vorprüfung bezieht sich ausschließlich auf die Geltungsbereichsfläche.

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans:

Gesamtfläche:	ca. 13.426 m²
Art der Nutzung:	Verkehrsflächen, Wohnbaufläche und Pflanzflächen

Wohnbaufläche	9.957 m²
(davon bebaubare Grundstücksfläche	5.974 m²)
Pflanzfläche	773 m²
Rasenweg	96 m²
Graben	65 m²
Spielplatz	465 m²
Straßenverkehrsflächen	2.070 m²

Kurzcharakterisierung des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aktuell als Grünfläche genutzt und ist durch diese Nutzung entsprechend geprägt. Eine geschotterte Zufahrt dient hier an der nördlichen Seite derzeit als Erschließungsweg zu diesen Flächen.

1	**Merkmale des Bebauungsplans**	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Die Größe des Plangebietes beträgt 13.426 m². Davon beträgt die Verkehrsflächen 2.070 m² und die Wohnbaufläche 9.957 m². Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für etwaige Vorhaben der Anlage 1 UVPG.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.	Für die Gemeinde Uder liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Andere Pläne und Programme wie Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Hochwasserschutzpläne, Lärmminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder -pläne werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Berücksichtigung der Umweltbelange im für eine Abwicklung nach §13a BauGB üblichen Umfang erforderlich.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Nicht betroffen
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Nicht betroffen
2	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Nicht betroffen
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht betroffen
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht betroffen
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Nicht betroffen
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umwelt-qualitätsnormen und Grenzwerten	Nicht betroffen.

2.6	**Besonders geschützte Gebiete**	
2.6.1	Natura 2000 Gebiete gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.4	Nationale Naturmonumente gemäß § 24 Abs. 4 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.5	Biosphärenreservate gemäß § 25 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.6	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG	Landschaftsschutzgebiet Obereichsfeld, jedoch innerhalb des 100 m Radius. Siehe Punkt 3.8.
2.6.7	Naturdenkmäler gemäß § 28 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.8	Geschütze Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.9	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.10	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Abs. 1 WHG des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.11	Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG	Nicht betroffen
2.6.12	Risikogebiete gemäß § 73 Abs. 1 WHG	Nicht betroffen
2.6.13	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Nicht betroffen
2.6.14	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen
2.6.15	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.16	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht betroffen.

Das im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls betrachtete Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 11 – Wohngebiet „Lohweg Teil 2“. Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB i.V.m. Anlage 2 des UVPG direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

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

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

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

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

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

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

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

Rechts-grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	**positiv**	**neutral**	**negativ**	**Bemerkung**
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	X			Abdeckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Gemeinde Uder - Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen des B-Planes
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	X			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung leicht erschließbarer Flächen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				nicht betroffen

Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				nicht betroffen
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				nicht betroffen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		Planung, dient der Erweiterung der angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortslage zu Wohnzwecken gem. 13b BauGB; gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG, resultierend aus der ackerbaulichen Nutzung der Fläche.
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				Schutzgebiete nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				nicht betroffen
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				nicht betroffen
Nr. 7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				nicht betroffen
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				nicht betroffen
Nr. 7g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				nicht betroffen
Nr. 7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung				nicht betroffen

	von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				
Nr. 7i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				nicht betroffen
Nr. 8a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				nicht betroffen
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft,				nicht betroffen
Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				nicht betroffen
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht betroffen
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				nicht betroffen
Nr. 8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	X			Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Uder entwickelt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit vorhanden.
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen

6. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

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

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht. Dies resultiert aus der ackerbaulichen Nutzung und der dadurch vorhandenen Überprägung der zukünftigen Wohngebietsfläche.

Generell gilt:

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

7. Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen

7.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Die Festsetzungen der nicht zulässigen Nutzungen erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielstellung der Schaffung eines, für die Bevölkerung attraktiven und mit möglichst wenigen Immissionsquellen belasteten Wohngebietes, mit dem Ziel einer möglichst intensiven baulichen Nutzung der Plangebietsflächen.

Durch die gewählten Festsetzungen bleibt die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes weiterhin erhalten. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte Arten von Nutzungen nach §§ 2 bis 9 und § 13 abgeändert werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Der allgemeine Wohngebietscharakter bleibt in dem vorliegenden Fall auch durch die Vielzahl der festgesetzten nicht zulässigen Nutzungen gewahrt. Schon durch die geringe Größe des Planbereiches sowie der geplanten Grundstücksparzellen sind verschiedene Anlagen der Nutzung in der notwendigen Form gar nicht möglich. Gewollt sind vorrangig Wohnhäuser, die eine gewerbliche Nutzung im geringen Umfang integrieren können.

Auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit einer Zweckbestimmung eines Spielplatzes festgesetzt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. In der Planzeichnung sind Höhenfestsetzungen an den maßgeblichen Bezugspunkten der Verkehrsflächen enthalten. Grundsätzlich orientiert sich die Erschließungsstraße an dem vorhandenen Geländeniveau ohne größere Einschnitte oder Auffüllungen. In der Planzeichnung werden diesbezüglich Festsetzungen der Höhenlage der Planstraße gem. § 9 Abs. 3 BauGB aufgeführt.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude, Oberkante First, von 10,0 m bei Gebäuden mit Walm, -Sattel-, Krüppelwalmdach oder versetztem Pultdach auf die Bezugsebene festgesetzt. Gebäude mit Flachdach sind nur mit einer Gebäudehöhe, Oberkante Wandabschluss / Attika, von maximal 8,0 m oberhalb der Bezugsebene zulässig.

7.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

7.4. Anzahl der Wohnungen

Entsprechend dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7.5. Gestaltung baulicher Anlagen

Für das Plangebiet wird die Verwendung von rot – rotbraunen (RAL Nr. 20-02 bis 20-04, Nr. 80-04 und 80-12) sowie dunkelgrauen bis schwarzgrauen (RAL Nr. 70-15 bis 70-21, Nr. 70-24, Nr. 70-26, Nr. 70-36 bis 70-37, Nr. 70-43 und Nr. 70-46) Dachziegeln und Dachsteinen festgesetzt.

Damit geht einher, dass sich die neuen Häuser an der vorhandenen „Dachlandschaft“ innerhalb der Gemeinde orientieren aber auch zeitgemäße, dachtypische Farben möglich sind. Durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben wird die Gestaltungsfreiheit erhöht, ohne jedoch den Siedlungscharakter der gesamten Ortslage zu stören.

Durch die Anordnung der Baufenster und der Firstlinie soll eine an der Straßenfront ausgerichtete Linienführung der Gebäude erfolgen.

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

Als Dachform werden für alle Grundstücke im Geltungsbereich die in der Umgebung vorhandenen charakteristischen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer festgesetzt. Unter Berücksichtigung von zeitgenössischer Architektur und im Stile des modernen Zeitgeistes werden neue Dachformen integriert, sodass neben den genannten Dachformen auch Flachdächer zulässig sind.
Die Dachneigung von geneigten Dächern wird auf den Bereich von 20° – 45° festgesetzt, Flachdächer sind zwischen 0° und 5°zulässig.

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

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

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und auch um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erreichen, wurde die Firstrichtung parallel zur vor dem Baufeld befindlichen Straßenbegrenzungslinie ausgerichtet und verbindlich festgeschrieben.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie wird, insbesondere wegen der Zulässigkeit von Gebäuden mit Flachdach, somit eine durchgehende Gestaltungslinie erzeugt, die der städtebaulichen Zielsetzung (Einpassung in die umgebende Bebauung) entspricht.

Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO oder Dachgauben.

Dachbegrünungen auf Flach- wie auch auf geneigten Dächern der Nebenanlagen und Solarkollektoren und Absorber auf den Dächern sind ausdrücklich zugelassen.

7.6. Technische Infrastruktur

Der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz ist durch Erweiterung der bestehenden Anlagen im Bereich des Wohngebietes Lohweg Teil 1 geplant.

Sämtliche Versorgungsträger (Strom, Gas, Wasser, Telekom) wurden bereits perspektivisch in der Form verlegt, so dass über Netzerweiterungen unproblematisch auch die notwendigen Anschlussmöglichkeiten für das neue Wohngebiet Lohweg Teil 2 bestehen.

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

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

Die konkreten Detailplanungen zur Erweiterung werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet. Grundsätzlich bedarf es den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband. Die von dem Erschließungsträger herzustellenden Ausführungspläne bedürfen der Zustimmung der jeweiligen Versorgungsträger.

7.6.1. Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist die Erweiterung des bestehenden Netzes der Ortslage erforderlich. Der Anschlusspunkt befindet sich direkt am Beginn der Zufahrt zum Wohngebiet am Übergang zum Wohngebiet Lohweg Teil 1. Versorger ist der Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert. Die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist über die vorhandenen bzw. geplanten Entnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes möglich. Der WAZ ist nicht verpflichtet zusätzlichen Feuerlöschbedarf aus dem öffentlichen Netz bereitzustellen. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass der Grundschutz des Wohngebietes von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden gewährleistet wird.

7.6.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwässer der Gemeinde Uder, einschließlich dem Plangebiet, werden im Trennsystem entsorgt, anfallendes häusliches Abwasser wird in der zentralen Abwasserbehandlungsanlage „Leinetal“ des WAZ aufbereitet.
Die Entwässerung des B-Plangebietes erfolgt im Trennsystem durch Erweiterung und Ausbau der vorhandenen Entwässerungskanäle. Der Anschlusspunkt befindet sich direkt am Beginn der Zufahrt zum Wohngebiet. Eine Erweiterung ist hier möglich.

Entsorger ist der Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“. Die Detailplanungen inkl. der hydraulischen Bemessung für die Erweiterungen werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet. Grundsätzlich bedarf es den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen den Erschließungsträger und dem Zweckverband.

In der Erschließungsstraße und den zugehörigen Gehwegen sind Trassen für die Unterbringung der Versorgungseinrichtungen vorgesehen.
Für den Anschluss der Grundstücks-Entwässerungsleitungen an das öffentliche Kanalnetz sind Revisionsschächte an der Grundstücksgrenze erforderlich.

Gemäß Thüringer Wassergesetz ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben. Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund des nur schwer durchlässigen Bodens nicht möglich.

Die Regenwasserbewirtschaftung ist durch eine zentrale Regenwasserrückhaltung zu regeln. Diese wird im Rahmen der Ausführungsplanung abgehandelt und ist analog zum Lohweg Teil 1 mit einer Drosseleinrichtung auszubilden. Als Richtwert für die Bemessung gilt eine maximale Abflussmenge von ca. 10 l/s und ha.

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

Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümer wirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern. Die Grundstücksentwässerungsplanungen sind dem WAZ zur Zustimmung vorzulegen.

Für die Anpassung der Außengebietsentwässerung an die öffentliche Regenwasserkanalisation ist ein neues Einlaufbauwerk mit Schlammfang und entsprechender Rückhaltevorkehrungen im Übergang der Straße zu dem ländlichen Weg erforderlich. Die südliche Pflanzfläche wird als Anwallung gestaltet, die anfallendes Außengebietswasser nach Osten und Westen in die vorhandenen Entwässerungseinrichtung ableitet. Grundsätzlich ist hier anzumerken, dass seitens der Gemeinde die Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Zurückhaltung von Außengebietswasser vorgesehen wird. Dieses befindet sich jedoch noch in der Frühentwurfsphase. Das Allgemeine Gesamtkonzept der Außengebietsentwässerung ist zudem mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

7.6.3. Erschließung Strom

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

7.6.4. Erschließung Telekom

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers kann die Erschließung des Bebauungsgebietes mit Telekommunikationsanlagen über die Erweiterung der bestehenden Versorgungssysteme erfolgen. Die Trassenführung sind mit der Deutsche Telekom abzustimmen.

7.6.5. Erschließung Gas

Aufgrund der bestehenden Erdgasversorgung im Anschluss zum Wohngebiet Lohweg Teil 1 ist bei Wirtschaftlichkeit der entsprechenden Baumaßnahme eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas möglich. Im Zuge der Planung des Straßennetzes sollte auch eine Trasse für die Erdgasleitung eingearbeitet werden.

7.6.6. Photovoltaikanlagen

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffen zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Januar 2007).

7.6.7. Abfallentsorgung

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

7.6.8. Verkehrstechnische Erschließung

Die Zuwegung zum Wohngebiet Lohweg Teil 2 wurde bereits im Rahmen der Erschließung des Wohngebiets Lohweg Teil 1 zwischen den Hausnummern 119 und 121 der „Straße der Einheit“ ausgebaut. Von hier aus kann die Ortslage der Gemeinde Uder bzw. die Landesstraße L 3080 erreicht werden. Damit ist grundsätzlich eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes sichergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche durch Verkehr zu beeinträchtigen.

Eine zusätzliche Anbindung an die K110 „Thalwender Straße konnte aufgrund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit, entgegen der ursprünglichen Planungen im Rahmen Beteiligungen, nicht realisiert werden. Eine zukünftige Anbindung wird jedoch nicht ausgeschlossen und entsprechend perspektivisch berücksichtigt.

Der Ausbau der Wohngebietsstraße ist als verkehrsberuhigte Erschließungsstraße auf einer Gesamtbreite von 7,0 m vorgesehen. Davon werden 5,5 m als Fahrbahn, sowie 1,5 m als überfahrbarer Gehweg ausgewiesen. Der Straßenaufbau richtet sich nach der Belastungsklasse der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen.

Es wird zusätzlich eine fußläufige Verbindung über einen 3,0 m breiten Rasenweg an der nordwestlichen Seite des Wohngebietes in Richtung Johannesstraße vorgesehen.

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

7.7. Garagen, Carports und Nebenanlagen

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO haben jedoch straßenseitig einen Abstand von mindestens 75 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dadurch soll eine unnötige Verengung des Straßenraumes, z.B. durch den Bau eines Carport direkt an der Straßengrenze, vermieden werden.

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

7.8. Einfriedungen

Grundsätzlich werden Einfriedungen des Hausgrundstückes nicht verlangt.

Ganz besonders trifft dies für den zugewandten Straßenbereich zu. Hier wären Vorgärten mit weichen Übergängen zur Straße wünschenswert.

Straßenseitig haben feste Einfriedungen einen Abstand von mindestens 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Gesamthöhe darf max. 80 cm betragen.

Diese beiden Punkte sind auch unter dem Aspekt der Übersicht bei Ein- und Ausfahrten bzw. aufgrund der Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge verkehrstechnisch sinnvoll. So wird unter anderem vermieden, dass Rettungsfahrzeuge durch parkende Fahrzeuge blockiert werden können.

7.9. Grünordnung

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

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

Die Gemeinde Uder möchte das Thema Ökologie jedoch freiwillig lösen. Daher sollen sich die nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungspläne auch weiterhin an den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB orientieren. Vorrangig ist damit weiterhin weitestgehend der Ausgleich innerhalb des Plangebietes oder damit in einem funktionellen Zusammenhang stehenden Bereich zu realisieren.

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

Bestand					**Planung**					**Bilanz**
Biotoptyp	**Code**	**Wert**	**Fläche***	**Wertpunkte**	**Biotoptyp**	**Code**	**Wert**	**Fläche***	**Wertpunkte**	**Wertpunkte**
gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
Straße										
Ackerfläche	4110	20	1.493 m²	29.860 WP	**sonstige Straße** (Anliegerstraße, versiegelt)	4110	0	2.070 m²	0 WP	
Wirtschaftsweg als Schotterweg	9214	10	429 m²	4.290 WP						
Wirtschaftsweg als Graben	9214	25	148 m²	3.700 WP						
(extensive Nutzung)			**2.070 m²**	**37.850 WP**				**2.070 m²**	**0 WP**	**-37.850 WP**
Gemeindeflächen										
Ackerfläche	4110	20	1.399 m²	27.980 WP	**Rasenweg** (unversiegelt)	9280	20	96 m²	1.920 WP	
					Graben	2214	20	65 m²	1.300 WP	
					Pflanzfläche (Feldhecke)	6110	40	773 m²	30.920 WP	
					Spielplatz	9340	10	465 m²	4.650 WP	
Summe			**1.399 m²**	**27.980 WP**				**1.399 m²**	**38.790 WP**	**10.810 WP**
Baugrundstücke										
Ackerfläche	4110	20	9.957 m²	199.140 WP	**nicht bebaubare Grundstücksfläche** (GRZ 0,4; ergibt 0,4 x Fläche Baugrundstücke, abzgl Pflanzflächen)	9110	20	3.983 m²	79.660 WP	
					bebaubare Wohngrundstücksfläche (GRZ 0,4) ergibt 0,6 x Fläche Baugrundstücke, abzgl Pflanzflächen))	9110	0	5.974 m²	0 WP	
Summe			**9.957 m²**	**199.140 WP**				**9.957 m²**	**79.660 WP**	**-119.480 WP**
Sonstiges										
					Aufwertung durch Anpflanzung Laub- bzw. Obstbäume (2 Stück je Baugrundstück, 14 Bauplätze = 28 Stück, Flächenansatz pro Baum = 40 m²)		15	1.120 m²	16.800 WP	
Summe				**0 WP**	**Summe**				**16.800 WP**	**16.800 WP**
Gesammtsumme			**13.426 m²**	**236.990 WP**				**13.426 m²**	**55.590 WP**	**-129.720 WP**

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung werden in der Satzung grünordnerische Festsetzungen übernommen, die Regelungen zu einer Pflanzfläche treffen.

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

Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Sträucher Str. 2 x v. o.B. 60 – 100
- Heister Hei. 2 x v. o.B. 100 – 150

Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers.

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

- Sie sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten (es gelten DIN 18916 und DIN 18919).

- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).
- Die Umsetzung der Maßnahmen haben vor Beginn des Eingriffes zu erfolgen.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im öffentlichen Raum nicht zulässig.
- Die Pflanzungen und Grünflächen im öffentlichen Raum sind extensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkehrs-sicherungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30.Oktober und vor dem 1.März an frostfreien Tagen durchzuführen.

Privatflächen

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Als Obstbäume sind heimische „alte“ Sorten zu verwenden. Die Bepflanzung und Pflege erfolgt in Verantwortlichkeit des Grundstückeigentümers.

Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Bäume B. 2 x v. o.B. 10 – 12

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

Der errechnete Wertverlust von 129.720 Wertpunkten wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Uder ausgeglichen. Die Maßnahmen werden rechtsverbindlich über einen Vertrag nach §11 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

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

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

7.11. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

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

7.12. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Durch den räumlichen Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes werden nach Kenntnisstand der Gemeinde Uder keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, welche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

7.13. Immissionen und schallschutztechnische Festsetzungen

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen,

dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Vorhaben wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geplant. Die Umgebung des Plangebiets stellt sich gemäß FNP der Gemeinde Uder als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. In nordwestlicher Richtung, jedoch durch eine Grünfläche vom Plangebiet getrennt, ist eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BlmSchG wird damit eingehalten.

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1
In rund 60 m Entfernung vom Plangebiet verläuft die L 3080 als relativ stark befahrene Straße. Eine Überschreitung der der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten, sodass keine zusätzlichen Vorgaben im Bebauungsplan erforderlich sind.

Das im Hinblick auf landwirtschaftliche Immissionen dürften sich keine der Planung entgegenstehenden Konflikte ergeben, da es sich bei dem B-Plangebiet um eine ländlich geprägten Ortslage mit entsprechender Vorbelastung handelt, die im Übrigen auch die gesamte nähere und weitere Umgebung betrifft. Geruchs- und Staubemissionen etc., die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind unter Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Bei der Errichtung der Gebäude sind grundsätzlich die Werte der DIN 4109 zu beachten und einzuhalten. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren.

Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete liegen am Immissionsort tagsüber bei 55 dB (A) und nachts bei 40 dB (A). Spitzenpegel sind nachts bis zu 60 dB (A) möglich. Im Planbereich und dessen Umgebung sind keine diese Werte überschreitenden Immissionen vorhanden oder zu erwarten.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Plangebietes befinden sich keine der Störfallverordnung unterliegenden Anlagen.

7.14. Hinweise

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

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

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

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das

Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können. 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 sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

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

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

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

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 – Bodenarbeiten:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Bau-straßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.

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

Es wird auf das Informationsblatt des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: „Boden – mehr als Baugrund“ - Bodenschutz für Bauausführende.

Abrufbar unter:
https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bausausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf

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

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern bzw. betrieblich zu nutzen. Das Versickern von Niederschlagswasser sowie des gereinigten häuslichen Abwassers bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena). Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten.

8. Plangrundlage

Plangrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildeten digitale Katasterkarten.

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

9. Alternativen

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

Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zu dem vorliegenden Plan ist derzeit in der Ortslage von Uder nicht gegeben, da potentielle Bauflächen im Ort für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Der Verzicht auf die Planänderung („Null Variante“) hätte zur Folge, dass bauwillige Interessenten sich andere Alternativen in anderen Gemeinden suchen müssten.

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin als Grünland bewirtschaftet werden. Die Entwicklung der Ortslage wird in diesem Bereich auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

10. Kosten

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 11 – Wohngebiet „Lohweg Teil 2“, entstehen folgende Kosten:

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

Die Gemeinde Uder beabsichtigt, die Umsetzung über einen Vorhabenträger abzuwickeln. Diesbezüglich wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme sämtlicher Kosten für Durchführung der Planung, Erschließung und Realisierung der Maßnahme abgeschlossen.

11. Flächenbilanz

Nicht bebaubare Grundstücksfläche	3.983 m²
Bebaubare Grundstücksfläche	5.941 m²
Pflanzfläche	773 m²
Rasenweg	96 m²
Graben	65 m²
Spielplatz	610 m²
Straßenverkehrsflächen	2.345 m²
Summe Geltungsbereich	13.426 m²

aufgestellt: Uder 11/2019

C. Vogler
AI GmbH KVU

Anlage A – Maßnahmeblätter

Maßnahmenbezeichnung **Anlage Feldgehölz**				**Pflanzfläche 1**	
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
☒ Boden	☒ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild
Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
☒ Boden	☒ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild

Zielsetzung:

Ziel ist die Umwandlung von Ackerflächen in eine naturnahe Gehölzfläche.

Beschreibung der Maßnahmen:

Pflanzung mehrreihiger geschlossener Strauchhecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen mit 10 % Heisteranteil:

- Pflanzung im Raster 1 m x 1,5 m.
- Heister (2 x v. o.B. 100 – 150)
  - Esche *(Fraxinus excelsior)*
  - Hainbuche *(Carpinus betulus)*
  - Holzapfel *(Malus sylvestris)*
  - Vogelkirsche *(Prunus avium)*
  - Espe *(Populus tremula)*
  - Mehlbeere *(Sorbus area)*
  - Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
  - Kornelkirsche *(Cornus mas)*
  - Elsbeere *(Sorbus torminalis)*
- Sträucher (2 x v. o.B. 60 – 100)
  - Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*
  - Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)*
  - Liguster *(Ligustrum vulgare)*
  - Kreuzdorn *(Rhamnus catharticus)*
  - Hundsrose *(Rosa canina)*
  - Hechtrose *(Rosa glauca)*
  - Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*
  - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916
- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916. Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr.
- Unterhaltungspflege: Sträucher abschnittsweise alle 20 Jahre auf den Stock setzen

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

Spätestens ein halbes Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme.

Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):	Gemarkung Uder, Flur 8, Flurstücke 79/65; 388/79; 389/79 (Teilfläche)	
Flächengröße:	773 m²	
Vorgesehene Regelung		
☒ Flächen der öffentlichen Hand ☐ Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	Gemeinde Uder
☐ Grunderwerb erforderlich ☒ Nutzungsänderung/-beschränkung	Künftige Unterhaltung	Gemeinde Uder

Maßnahmenbezeichnung **Anlage Private Anpflanzungen**				**Privatgrundstücke**	
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
☒ Boden	☒ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild
Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
☒ Boden	☒ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild

Zielsetzung:

Ziel ist mit der Pflanzung von hochstämmigen Obst- bzw. Laubbäumen auf den Privatgrundstücken im Plangebiet einen vorhabenbezogenen Teilausgleich für beeinträchtigte Funktionen des Bodenhaushaltes und der Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotope zu erbringen.

Beschreibung der Maßnahmen:

- Pflanzung von Hochstämmen, 2xv, 10/12, 28 Stück, Sortenauswahl: siehe nachfolgende Pflanzliste 2.
- Pflanzabstand 7-8 m
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916
- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916. Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr.
- Unterhaltungspflege: Fachgerechter Baumschnitt alle 5 Jahre.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

Spätestens ein halbes Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):	Privatgrundstücke	
Flächengröße:	1.120 m²	
Vorgesehene Regelung		
☐ Flächen der öffentlichen Hand ☒ Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	privat
☐ Grunderwerb erforderlich ☒ Nutzungsänderung/-beschränkung	Künftige Unterhaltung	privat

Pflanzliste 2

Laubbäume (Hochstamm)
(2 x v. o.B. 10 – 12)

Feldahorn *(Acer campestre)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Vogelbeere *(Sorbus aucuparia decora)*
Traubenkirsche *(Prunus padus)*

Obstbäume (Hochstamm)
(2 x v. o.B. 10 – 12)

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

Sauerkirsche (Prunus cerasus):
- Morellenfeuer
- Schattenmorelle

Süßkirsche (Prunus avium):
- Große Schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Teichners Schwarze Herzkirsche

Pflaume (Prunus domestica):
- Anna Späth
- Hauszwetsche
- Lützelsachser
- Ontariopflaume
- Wangenheim

Birne (Pyrus communis):
- Alexander Lucas
- Bosc' Flaschenbirne
- Clapps Liebling
- Gellert's Butterbirne
- Gute Luise
- Konferenzbirne