

VG Riechheimer Berg

Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Dorfstraße Alkersleben“

Gemarkung Alkersleben, Flur 2, Flurstück 105 und Flur 7,
Flurstück 797/147

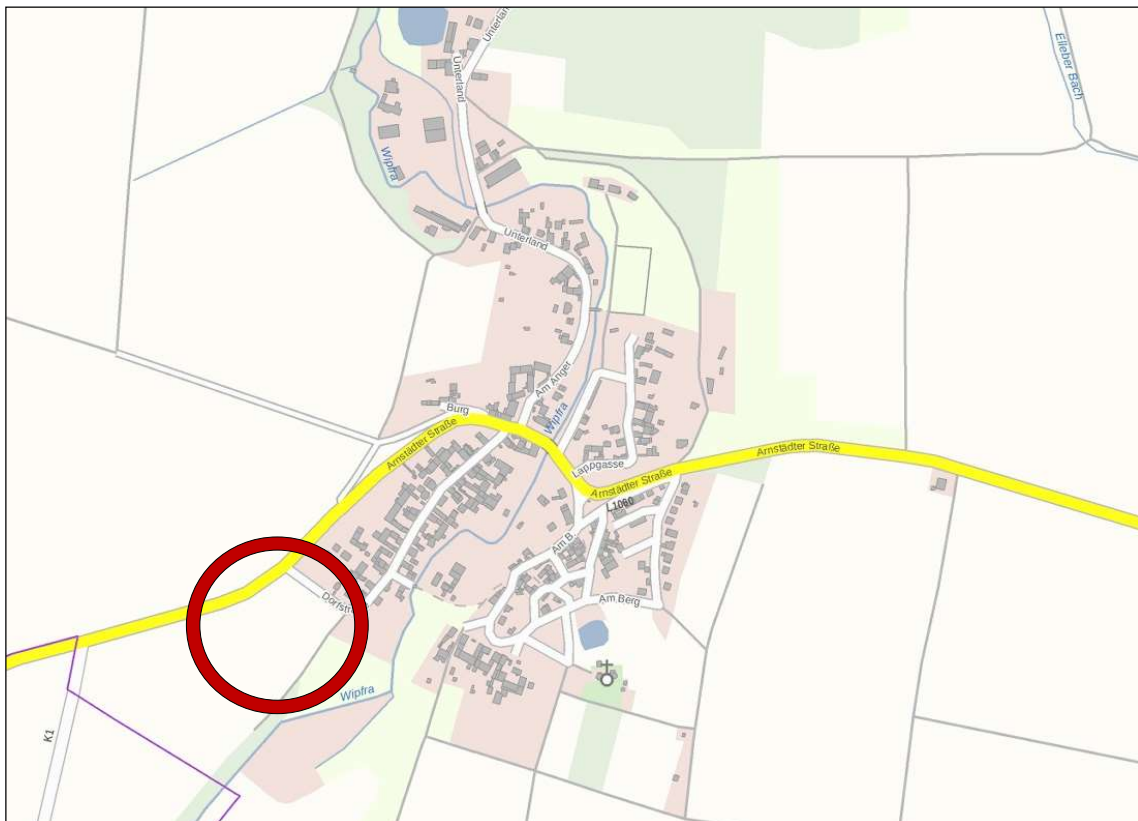
Begründung
Satzung

13.10.2020

Planungsbüro für
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau
Telefon: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44
E-Mail: info@bauprojekt-ilmenau.de



Inhaltsübersicht

1. Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Verfahrensablauf	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Darstellung in übergeordneten Planungen	5
5. Bebauungs- und Nutzungsstruktur	5
6. Verkehrstechnische Erschließung	6
7. Natur und Umwelt	6
8. Ver- und Entsorgung	6
9. Hinweise	6
10. Rechtsgrundlagen	8

Anlagen:

Stellungnahme Löschwasser der Freiwilligen Feuerwehr vom 18.12.2018

Gutachten Löschwasserversorgung Wohnbaugebiet Alkersleben vom 20.04.2021
Dipl.-Ing. André Wagner

Bauflächenkataster

Sondereinbarung über wasser- und abwasserseitige Erschließung Stand 08.04./17.04.2020

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Alkersleben plant für die Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen am Ortsrand eine gemeindeeigene Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, in Zukunft als allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) auszuweisen. Neben vier Bauparzellen und der Erschließungsstraße ist im Südwesten die Ausgleichsfläche für den baulichen Eingriff als ein Grünzug mit einer Baumreihe und lockeren Strauchbepflanzung eingeplant. Zur Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan oder aktuell abgestimmter Planentwurf, der Aussagen zum Bedarf und zu den Möglichkeiten der Bedarfsdeckung trifft und aus dem dieser Bebauungsplan entwickelt werden kann, besitzt die Gemeinde Alkersleben nicht.

Ziel der Gemeinde Alkersleben ist es, sich auch als ländliches Siedlung- und Dorfgebiet funktionierend und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die gegenwärtige Angebotslage an freiem Wohnraum bzw. -flächen in Alkersleben tangiert gegen null. Vermehrte Bauvoranfragen veranlassten den Gemeinderat dazu, bauleitplanerisch tätig zu werden.

Um den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, wurde im Vorfeld eine Untersuchung der vorhandenen Siedlungsstruktur vorgenommen. Ein aufgestelltes Bauflächenkataster durch die Gemeinde Alkersleben zur Darstellung der Baulücken ist Anlage der Begründung. Mehrfache Prüfungen und Untersuchungen der Gemeinde zu bestehenden Potentialen (z.B. Baulücken bzw. Leerstand) oder zu Standortalternativen im Ort waren bisher ergebnislos. In der Ortslage ist keine Lückenbebauung möglich bzw. freier Wohnraum steht nicht zur Verfügung. Die Gründe für die nicht mögliche Lückenbebauung sind vielschichtig. Einige Grundstücke befinden sich im Überschwemmungsgebiet. Teilweise liegt keine Verkaufsbereitschaft durch die Eigentümer vor bzw. es handelt sich um Grün- oder Gartenflächen. Ein weiterer Grund ist die z.T. zu steile Hanglage oder der zu schmale Zuschnitt des Grundstückes. Im Gemeindegebiet selbst gibt es bisher auch kein Bebauungsplangebiet. Die Bebauungsplangebiete in der VG „Riechheimer Berg“ sind bereits vollständig bebaut und nur sehr wenige private Bauplätze vorhanden.

Allgemein statistisch betrachtet spiegeln die Einwohnerzahlen Alkerslebens bzw. der VG „Riechheimer Berg“ seit vielen Jahren einen dem allgemeinen Trend entsprechenden leichten Bevölkerungsschwund wider. Dieser Tatsache ist entgegenzusetzen, dass sich das nicht nachteilig auf einen Gebäudeleerstand im Ort ausgewirkt hat. Ursache dafür ist die Anzahl der bestehenden Haushalte, die oft nicht mehr wie früher aus mehreren Generationen gebildet werden. Es ist oft so, dass die Anzahl der Personen in den Haushalten abgenommen hat (Alleinstehende, Single, Kinderlose etc.), jedoch nicht die Anzahl der Haushalte. Gleichzeitig haben die positive Entwicklung der Infrastruktur und die allgemeine Erhöhung der touristischen Attraktivität sich fördernd auf die Entwicklung Alkerslebens ausgewirkt. Besonders betrifft dies die Anbindung die A 71 und die Nähe zu Arnstadt bzw. Erfurt, so dass ein Zuzug jüngerer Familien im Trend ist.

Mit dem geplanten Bebauungsplangebiet soll eine begrenzte Anzahl an Wohnbaugrundstücken zur Verfügung gestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gezielt durch sinnvolle Ausnutzung des gemeindeeigenen Flächenpotentials in unmittelbarer Angrenzung an die bestehende Ortsbebauung erfolgen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern. Gleichzeitig ist eine bereits anliegende Erschließung an das Planungsgebiet, die sich fortführen lässt, gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet Dorfstraße Alkersleben“ wurde am 30.11.2017 durch den Gemeinderat der Gemeinde beschlossen und im Amtsblatt 12/2017 bekanntgemacht.

2. Verfahrensablauf

<u>Verfahrensteil</u>	<u>Datum</u>	<u>Beschluss</u>
1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) Bekanntmachung im Amtsblatt 12/2017	30.11.2017	71/2017
2. Vorentwurf durch Gemeinderat gebilligt und zur Auslegung beschlossen Ankündigung frühzeitige Bürgerbeteiligung im Amtsblatt 09/2017	18.09.2018 29.09.2018	89/2018
3. frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	08.10.2018 - 19.11.2018 04.10.2018	
4. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf	08.01.2019	
5. Entwurf - Planzeichnung Teil A - Text Teil B - Begründung -Umweltbericht + GOP	05.03.2019	
6. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs Bekanntmachung im Amtsblatt 3/2019 Öffentliche Auslegung	13.03.2019 23.03.2019 01.04.2019 - 30.04.2019	99/2019
7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21.03.2019	
8. Abwägungsbeschluss zum Entwurf zu den Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen	00.00.2020	
9. Mitteilung des Abwägungsergebnisses	00.00.2020	
10. Satzungsbeschluss	00.00.2020	

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Alkersleben und umfasst eine Fläche von **6.828 m²**.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Plangebietes:
Gemarkung Alkersleben

Flur 2: Flurstück 105
Flur 7: Flurstück 797/147

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zum Bebauungsplan gehörigen Planzeichnung.

Der Geltungsbereich umfasst außerdem das Flurstück 121 der Flur 3 sowie das Flurstück 166 der Flur 8 der Gemarkung Alkersleben zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen E1 und E2.

4. Darstellung in übergeordneten Planungen

Ein Bebauungsplan ist prinzipiell aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Alkersleben besitzt keinen Flächennutzungsplan als übergeordnetes Planungsinstrument. Entsprechend § 8 (2) BauGB ist dieser nicht erforderlich, *wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen* (Auszug aus § 8 (2) BauGB). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem entsprochen.

Eine weiterhin zu berücksichtigende übergeordnete Planung stellt der Regionalplan Mittelthüringen, Stand Juni 2011 dar. Strukturell befindet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung im ländlichen Raum, im Randbereich des Vorbehaltsgebiets Landwirtschaftliche Bodennutzung. Die Freiraumstruktur der Kulturlandschaft, die das Vorbehaltsgebiet ausmacht, wird durch das geplante Vorhaben nicht zerstört oder zerschnitten. Die Erweiterungsfläche grenzt direkt an das Siedlungsgebiet an und gliedert sich in die vorhandenen Strukturen ein. Zusammenhängende Biotopstrukturen und ökologisch wertvolle Bereiche bleiben unberührt.

5. Bauungs- und Nutzungsstruktur

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist bedingt durch die geplante Nutzung der Fläche für eine Wohnbebauung. Die Fläche soll dazu dienen, dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird mit 0,4 als Obergrenze im Sinne § 19 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nicht zulässig und ist eine Maßnahme des Bodenschutzes und seiner natürlichen Funktionen.

Die Höhe der geplanten Bebauung orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und den Nutzungserfordernissen. Deshalb erfolgt die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen. Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Erscheinungsbild des Gesamtgebiets entsprochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Flächen für entsprechende Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Geplant ist die Errichtung der Wohnbebauung mit Flachdach, Sattel- und Walmdach, Krüppelwalmdach oder Pultdach, Dachneigung bis maximal 45°. Damit wird den typischen Bauformen im ländlichen Raum und in der Umgebung entsprochen.

Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung auf dem Dach ist gewünscht. Jedoch muss ein ästhetisches Erscheinungsbild gewährleistet sein.

Der Ausschluss von hochglänzenden und spiegelnden Dacheindeckungs- und Fassadenmaterialien sowie die nicht zulässige Verwendung von Neon- und Leuchtfarben sind im Sinne der gestalterischen Anforderungen im ländlichen Raum.

Die Festsetzung der offenporigen Bodenbeläge für Stellplätze und Garagen dient der Begrenzung der Oberflächenversiegelung, um die Versickerungsrate von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu erhöhen.

6. Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die L 1060 im Nordwesten („Dornheimer Straße“) und im Osten durch die angrenzende „Dorfstraße“ gesichert.

7. Natur und Umwelt

Grün

Zur Herstellung eines gefälligen Übergangs zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sowie zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Flächen für entsprechende Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Der für den Eingriff erforderliche Ausgleich wurde zusammen mit der zuständigen Naturschutzbehörde ermittelt und festgelegt. Er ist nur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht umsetzbar. Deshalb erfolgt die Kompensation des Eingriffs zusätzlich durch eine externe Maßnahme auf einer gemeindeeigenen Fläche. Details regelt der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan, Grundlage ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen gemäß dem Thüringer Modell.

Bodenschutz

Die notwendige bodenbezogene Kompensation regelt der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan, Grundlage ist der LUBW Leitfaden sowie die Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Erfurter Wasserwerke. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an die bestehenden Energie- und Telekommunikationsnetze ist gewährleistet.

Die wasser- und abwasserseitige Erschließung der geplanten Bauparzellen des Bebauungsplangebiets ist gewährleistet.

Die Gemeinde Alkersleben als Vorhabensträger verpflichtet sich zur wasser- und abwasserseitigen Erschließung des Bebauungsplangebiets mit den geplanten Bauparzellen sowie zur Übernahme sämtlicher hieraus resultierender Aufwendungen. Die Erschließungsanlagen werden als Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung dem Zweckverband übertragen. Zwischen der Gemeinde Alkersleben und dem Zweckverband ist der Abschluss einer Sondervereinbarung (Abschluss am 08.04./17.04.2020) erfolgt. Zugleich hat die Gemeinde Alkersleben die Erschließungsplanung durch einen Fachplaner erstellen lassen, die mit dem Zweckverband abgestimmt und ihm zur Bestätigung vorgelegt wurde.

9. Hinweise

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine Funde bekannt. Beim Auftreten von Bodenfunden während der Erdarbeiten sind die Fundstellen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen und beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 – 19 sind einzuhalten.

2. Anzeigen

Der Hinweis soll auf die Anzeigepflicht bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie hinweisen.

3. Grenz- und Messpunkte

Die sich im Planungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befindlichen amtlichen Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens sind gemäß § 25 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) besonders zu schützen.

4. Versorgungsleitungen

Es wird auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor der Bauausführung hingewiesen.

5. Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

Beim Auffinden auffälliger Bereiche während der Bauphase ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis, Ritterstraße 14 in 99310 Arnstadt zu informieren. Mit dem Hinweis soll das Verhalten beim Auffinden auffälligen Bodens und Bodenverunreinigungen abgesichert werden.

6. Geologische Belange

Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird.

7. Erschließung

Mit dem Hinweis erfolgt die Erklärung der Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze sowie der Infrastruktur.

8. Löschwasser

Mit dem Hinweis wird die Absicherung des Gebietes für die Bereitstellung von Löschwasser erläutert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 (48 m³/h über 2 h) sicherzustellen. Insgesamt anrechenbar sind nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen mit Entfernungen von ≤ 300 m zu geplanten Gebäuden, wobei als Entfernung die Länge der Schlauchleitung der Feuerwehr (ohne Hindernisse) gilt:

1. Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
5. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
6. Wasserentnahmestellen an offenen Gewässern unter der Bedingung der ganzjährigen Nutzbarkeit (Anfahrbarkeit, Ergiebigkeit, Zufahrt/ Zugänglichkeit, Entnahmemöglichkeit).

Nachfolgend sind die 2 Wasserentnahmemöglichkeiten aufgeführt (Angaben aus Stellungnahme der freiwilligen Feuerwehr Alkersleben vom 18.12.2018):

- Unterflurhydrant H 80 in Höhe Dorfstraße Hausnummer 4, Durchflussmenge 450 l/min bei 1,5 bar Ausgangsdruck
- offene Wasserentnahmestelle (Wipfra)
 - ganzjährige Nutzbarkeit
 - Entfernung bis Anfang Wohngebiet 125 m
 - Entfernung bis Ende Wohngebiet 225 m
 - vorhandenes Löschfahrzeug LF 16/12 in der Gemeinde Alkersleben kann nach DIN Beladung diese Entfernungen bewältigen.

Im Einsatzfall kann das Hydrantennetz der Trinkwasserversorgung zumindest für einen *Erstangriff, d.h. eine Bereitstellung eingeschränkt auf Notfälle zur Erstbrandbekämpfung* genutzt werden (allein nicht ausreichend gemäß Löschwasser-bereitstellung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW). Ansonsten ist die Löschwasserbereitstellung über die Wipfra als offene Wasserentnahmestelle und ein vorhandenes Löschfahrzeug LF 16/12 abgesichert.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gegeben. Die gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW geforderte Löschwassermenge ist vorhanden.

Der maximal zulässige Abstand des Planbereiches zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle wird eingehalten.

9. Abwasser

Es erfolgt der Hinweis auf die Schmutzwasserentsorgung im Trennsystem.

10. Regenwasserbehandlung

Es erfolgt die Erläuterung der Regenwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes im Bereich der Trinwasserschutzzone (TWSZ) III und der damit erforderlichen wasserrechtlich genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen.

11. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Hinweis soll auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hinweisen.

12. Sonstiges

Die Hinweise betreffen die notwendige Beteiligung des WAZV Arnstadt und Umgebung, die Bestimmungen zur Gehölzbeseitigung (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG) und die Einhaltung der bestehenden DIN-Vorschriften 18915 „Bodenarbeiten“ und 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

13. Artenschutz

Der Hinweis soll auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere § 39 und § 44 hinweisen.

14. Empfohlene Pflanzliste

Die Pflanzenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden, sondern es kann eine Auswahl getroffen werden.

10. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i. der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 341)
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
6. **Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
7. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
8. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 278)
9. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)