

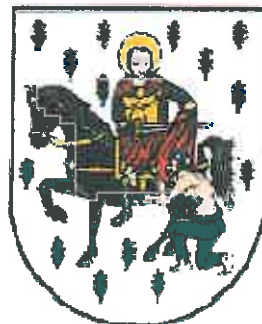


**Gemeinde Kallmerode
Landkreis Eichsfeld**

**Begründung
zur**

- Satzung -

**Bebauungsplan Nr. 2
„Unter dem Kirchberg“**



**Auftraggeber:
Gemeinde Kallmerode**

**Planung:
AIG GmbH, Beraten & Planen
Birkunger Str. 1a, 37327 Leinefelde
Tel. 03605 / 555-0, Fax 03605 / 555-111**

Stand: 26.10.2012

1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Ziel und Zweck der Planung, Aufstellungsbeschluss, absehbare Auswirkungen der Planung	4
3.	Rechtsgrundlagen	5
4.	Entwicklungen aus anderen Planungen.....	6
5.	Geltungsbereich	6
6.	Ausgewählte Festsetzungen und deren Begründungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) und § 18 BauNVO	8
6.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 u. 19 BauNVO.....	8
6.2.3	Vollgeschosse; Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	8
6.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB.....	8
6.5	Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO.....	9
6.6	Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO.....	9
7.	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	9
7.1	Dachformen.....	9
7.2	Dachflächen	10
7.3	Gebäudestellung	10
7.4	Einfriedungen	10
8.	Erschließung	10
8.1	Verkehrstechnische Erschließung	10
8.1.1	Straßen und Gehwege	10
8.1.2	Öffentliche Stellplätze.....	11
8.2	Trinkwassererschließung.....	11
8.3	Abwasserbehandlung	11

8.4	Niederschlagswasserbehandlung	11
8.5	Energieversorgung	12
8.6	Gasversorgung	12
8.7	Fernmeldeversorgung	13
8.8	Leistungsrechte	14
9.	Flächen für die Landwirtschaft	14
10.	Grünordnerische Festsetzungen	15
10.1	Landschaftliche Zielsetzungen und Forderungen	15
10.2	Forst	15
10.3	Landschaftspflegerische Festsetzungen	17
11.	Umweltverträglichkeit	18
11.1	Immissionsschutz	19
11.2	Abfallrecht/ Bodenschutz	19
11.3	Umwelt und Geologie	20
11.4	Erkenntnisse aus dem hydrologischen Gutachten	20
12.	Brand- und Katastrophenschutz	22
13.	Denkmalschutz	23
14.	Städtebauliche Werte	23
15.	Behördenbeteiligung	24
16.	Maßnahmen	24
16.1	Bodenordnung	24
16.2	Grundsätze für soziale Maßnahmen	25
16.3	Umsetzung	25

2. Ziel und Zweck der Planung, Aufstellungsbeschluss, absehbare Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Kallmerode ist seit dem 03. April 1991 Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt. Mit ca. 622 Einwohnern umfasst das Dorfgebiet ca. 5,6 km².

Das Dorfgebiet ist aus der Vergangenheit von der Landwirtschaft geprägt und hat einige handwerkliche Ansiedlungen.

Die Gemeinde ist in seiner Ortslage geprägt durch die Tallage zwischen dem Hockelrain und dem Kirchberg. Dadurch entstand der Charakter eines Straßendorfs entlang der heutigen B 247 von Leinefelde nach Dingelstädt.

Die Hangsituation rechts und links der B 247 bietet gute, wenn auch schwierige, Möglichkeiten der Wohnbebauung. Die bestehende Wohnbebauung der Ortschaft Kallmerode ist fast durchgängig ein- oder zweigeschossig, meistens wegen der Orientierung auf landwirtschaftliche Nutzung mit Stallungen und Scheunen.

In Kallmerode wurden bisher bereits drei Bebauungspläne realisiert, wobei ein vorhabenbezogener Bebauungsplan davon direkt an das Plangebiet anschließt.

Das Plangebiet befindet sich östlich von Kallmerode, in Verlängerung der Kirchgasse, zwischen der derzeitigen letzten Bebauung und der bestehenden Wochenendhaussiedlung.

Die ausgewiesenen Größenordnungen für die Grundflächenzahl, Dachneigung und Traufhöhen wurden so gewählt, dass sich die Wohnbebauung an die vorhandene dörfliche Struktur städtebaulich verträglich anpasst.

Derzeit wird in einem Parallelverfahren der seit 19.08.1998 rechtskräftige Flächennutzungsplan im Rahmen der 1. Änderung des FNP geändert, der das Plangebiet mit der geplanten Wohnbebauung unter anderem berücksichtigt.

• Öffentliches Interesse

Die Gemeinde Kallmerode ist bestrebt preiswerte Bauplätze anbieten zu können, um der Abwanderung von jungen Familien entgegenzuwirken. Es liegen konkret bereits einige Abwanderungen vor, die sich durch fehlende Baugrundstücke begründen. Laut gültigem Flächennutzungsplan sind in der Gemeinde zahlenmäßig noch freie Baugrundstücke vorhanden, auf die die Gemeinde jedoch keinen Zugriff hat.

Auf Grundlage des bisherigen Flächennutzungsplanes sind bisher 3 Bebauungspläne entwickelt worden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kefferhäuser Weg“ sind noch 2 Bauplätze gegeben, ebenso im Bebauungsplangebiet „Hinter den Höfen“. Beim 3. Bebauungsplangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unterm Mittelberg“ hat der Eigentümer es aus Gründen der „Eigenreservierung“ kategorisch abgelehnt, die noch möglichen 3 Bauplätze zu veräußern.

Die im ursprünglichen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und nach heutigem Erkenntnisstand schwer bebaubaren Wohnbauflächen, am Westrand der Ortslage, werden nun bei der Überplanung des Flächennutzungsplanes (Entwurf 1. Änderung) weitgehend herausgenommen, da der überwiegende Teil mangels Grundstücksverfügbarkeit bzw. aufgrund von

Immissionsproblemen nicht entwickelbar ist. Dies betrifft vor allem Teilflächen des Vorhaben- und Erschließungsplans „Unterm Mittelberg“ sowie Teilflächen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kefferhäuser Weg“. In Kallmerode gibt es sonst im Wesentlichen nur private Grundstücke (Baulückenbebauung), die sich zur Wohnbebauung eignen würden. Diese werden jedoch in den meisten Fällen von den Eigentümern aus Gründen der eventuellen späteren Eigennutzung zurückgehalten. Somit sind freie Bauplätze im Dorf nur bedingt vorhanden.

Der Nachweis zum Flächenbedarf für die Gemeinde Kallmerode wird in der Überarbeitung zur 1. Änderung zum Flächennutzungsplan geführt. (Die Überarbeitung des Entwurfs FNP-1. Änderung soll im Parallelverfahren gem. Par 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden und wird daher zeitnah nachgereicht).

Die Planung „Unter dem Kirchberg“ sieht 5 - 6 Baugrundstücke zur Wohnbebauung vor. 4 der betreffenden Grundstücke liegen direkt an der erschlossenen Straße „Kirchgasse“, so dass ein relativ preiswertes Bauen zu erwarten ist. Zur Erschließung von 2 höher gelegenen Grundstücken wird eine kleine Stichstraße erforderlich. Für das betreffende Plangebiet besteht derzeit an mindestens 3 Grundstücken intensives Bauinteresse aus der Ortschaft.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2 „Unter dem Kirchberg“ wird in Verantwortung der Gemeinde Kallmerode gemäß Aufstellungsbeschluss, Beschlussnummer 61/34/08, vom 08.01.2008, erarbeitet. Planzeichnung und Begründung wurden während des Verfahrens von „Vor dem Kirchberg“ auf den Namen „Unter dem Kirchberg“ korrigiert, da bisher alle Beschlüsse und Bekanntmachungen den Namen „Unter dem Kirchberg“ enthielten.

3. Rechtsgrundlagen

Die Grundlage hierzu bilden:

Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten am 20. Juli 2004, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zurzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung.

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Bekanntmachung vom 16.03.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148) m. W. v. 14.02.2012.

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GVBl. S. 273, 282).

Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) in der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465 ff.), in Kraft getreten am 01. Mai 2004, in der zurzeit gültigen Fassung.

4. Entwicklungen aus anderen Planungen

Kallmerode wird raumstrukturell dem ländlichen Raum zugeordnet (vgl. LEP Freistaat Thüringen 2004, Karte 1, Raumstruktur und funktionales Verkehrsnetz). Mit dieser Ausweisung sind besondere Entwicklungszielsetzungen verbunden. Neben einer bedarfsgerechten Entwicklung und dem Ausbau vorhandener öffentlicher Infrastruktureinrichtungen, spielen in ländlichen Räumen vor allem die Verkehrsinfrastruktur, Tourismus, Landwirtschaft und Wohnen eine tragende Rolle.

Eine Unvereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung wird in diesem Zusammenhang nicht gesehen.

Der Bebauungsplan soll aus dem überarbeiteten Entwurf „1. Änderung des Flächennutzungsplanes“ der Gemeinde Kallmerode entwickelt werden.

Bauleitplanungen in Form eines gültigen Flächennutzungsplanes für den Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis mit dem Bereich für den Bereich Kallmerode ist seit dem 19.08.1998 rechtskräftig, veröffentlicht im Amtsblatt vom 15.10.1998.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. Par. 8 Abs. 3 zu dem Bebauungsplan geändert. Der Flächennutzungsplan steht derzeit kurz vor der erneuten Auslegung. In dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung des Wohngebietes bereits berücksichtigt, sodass der B-Plan Nr. 2 mit dem zukünftigen Flächennutzungsplan übereinstimmen wird.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kallmerode, in der Flur 6. Die Geometrie des Geltungsbereichs bildet eine nahezu dreieckige Fläche, die im Norden eine Spitze bildet. Im Nordwesten bis Westen wird das Plangebiet durch die Waldgrenze einschließlich der Wegeparzelle Flur 6, Flurstück 156 begrenzt. Die Wegeparzelle bildet gleichzeitig die Flurgrenze zu den Fluren 3 und 4. An die Südwestliche Spitze schließt die Flur 5 an.

In östlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich direkt an den Geltungsbereich des derzeit bestehenden Wochenendhausgebietes an. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Flurparzelle 166/4 der Flur 6 („Kirchgasse“ bzw. „Am Kirchberg“) an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flur 6, Flurstücke: 1; 2; 3

6. Ausgewählte Festsetzungen und deren Begründungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die südlich im Plangebiet gelegenen Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Zugelassen sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Abs. 3, Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) (BauNVO) genannten Gebäude und Anlagen werden in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Begründung:

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Verwaltungen erfolgt, weil solche Nutzungen in Kallmerode bestehen und gut erreichbar sind. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt aus Gründen der Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität in diesem Gebiet. Nutzungen derart sind im Stadtgebiet von Leinefelde-Worbis und Dingelstädt deckend vorhanden.

Der nördliche Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Auf der Fläche für die Landwirtschaft werden zugelassen:

- landwirtschaftliche Nutzung sowie Gebäude die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Begründung:

Das bestehende Grundstück (Flurstücksparzelle 3) ist bereits beim Landwirtschaftsamt als landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb gelistet. Im Zuges der Umsetzung des B-Planes sollen die Flächen so getauscht werden, dass sich der Landwirtschaftsbetrieb in den Norden des Geltungsbereiches verlagert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu der zulässigen bebauten Grundfläche, den Traufhöhen und Dachneigungen wurde so getroffen, damit sich die neue Wohnbebauung städtebaulich und harmonisch an die bestehende Ortsbebauung und das vorhandene Wochenendhausgebiet eingliedert.

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) und § 18 BauNVO

Im WA-1 und WA-4 wird die Traufhöhe auf maximal 5,50 m und im WA-2 und WA-3 auf maximal 4,50 m festgelegt. Die Firsthöhe wird generell auf maximal 9,00 m festgelegt. Die Traufhöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Oberkante des natürlichen Geländes, mittig an der Außenwand, der dem Hang zugewandten Seite, gemessen. Die Firsthöhe wird von OK-First und der Oberkante des natürlichen Geländes, mittig an der Außenwand, der dem Hang zugewandten Seite, gemessen.

Die Bebauung befindet sich in einer Hanglage zwischen 391 und 406 Metern über NN. Die Festlegung wurde so getroffen, dass die hangseitigen Aufenthaltsräume genügend belichtet und belüftet werden können.

In der Kirchgasse ist beidseits 2-geschossige Bauweise vorherrschend, sodass die Festlegungen der Traufhöhe im WA-1 und WA-4 gerechtfertigt sind. Im WA-2 und WA-3 wird auf Grund der Topographie im Sinne einer städtebaulichen Einordnung die Traufhöhe auf 4,50 begrenzt.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 u. 19 BauNVO

Zur Sicherung der Anforderung auf Umsetzung städtebaulicher Vorgaben wurden in Anlehnung des § 17 der BauNVO - für den Geltungsbereich als Maß der baulichen Nutzung 0,4 für allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.2.3 Vollgeschosse; Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

Es werden keine Festsetzungen zur Geschossigkeit und Geschossflächenzahl getroffen, da über die Grundflächenzahl, Traufhöhe und Firsthöhe eine ausreichende Festsetzung getroffen ist.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption (Ortsrandlage) wird im gesamten Baugebiet eine offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO) festgesetzt. Im WA-1 und WA-4 werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Bedingt durch die Topographie werden im WA-2 und WA-3 nur Einzelhäuser zugelassen. Auf der Fläche für die Landwirtschaft ist Bebauung nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

6.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

Gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist eine Bebauung in einem Streifen von 30 Metern Breite entlang der westlichen Waldkante, generell unzulässig. Dies betrifft einen Bereich der landwirtschaftlichen Fläche sowie Teile des WA-1 und WA-2. Ausnahmen bilden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 12 m², die im WA-2 zugelassen werden können, da hier kein ständiger Aufenthalt von Mensch oder Tier stattfindet.

Südlich des Geltungsbereiches 1, auf Flurstück 133, Flur 6, befindet sich ein weiterer Grüngürtel, der auf Grund seiner bestehenden Größe von ca. 1.300 m² im Sinne des Waldgesetzes als Wald zu betrachten ist. Da die Fläche WA-4, welche direkt an die Kirchgasse anschließt, auf Grund ihrer städtebaulich günstigen Lage bebaubar gemacht werden soll, wurde unter Berücksichtigung des starken öffentlichen Interesses seitens der Gemeinde Kallmerode die Rücknahme des südlich WA-4 liegenden Waldsaums des Flurstücks 133 angeordnet, was mit einem Waldflächenverlust von ca. 0,03 ha verbunden ist.

Da der Waldabstand auch nach Rücknahme des Waldsaums noch nicht die nach § 26 ThürWaldG Distanz von 30 Metern zu den geplanten Gebäuden aufweist, kann die Baubehörde von der Ausnahmeregelung Gebrauch machen, wozu sie im Benehmen mit der Unteren Forstbehörde entscheiden muss. Da die potentielle Endhöhe des Baumbestandes des Flurstücks 133 nicht über 25 Meter sein wird, erklärte das Forstamt mit Stellungnahme vom 19.06.2012 seine Zustimmung zur Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 26 Abs. 5 des ThürWaldG durch das Bauamt. Somit kann nach § 30 Absatz 1 BauGB im WA-4 ausnahmsweise eine Bebauung innerhalb der Freihaltezone von 30 m zum südlich gelegenen Waldrand, Flurstück 133, Flur 6, innerhalb des Baufensters zugelassen werden. Bei einer gewünschten Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes ist demzufolge ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Absatz 1 bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

6.5 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 12 m² können innerhalb der Freihaltezone von 30 m zum Waldrand im WA-2 zugelassen werden.

6.6 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO

Innerhalb des 3-Meterstreifens zwischen der Straße "Kirchgasse" und Baufenster sind Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO in Form von Carports oder Garagen unzulässig. Grund dafür ist, dass im WA-4 der Abstand zum Wald mit ausnahmsweise möglichen 25 Metern ebenfalls unterschritten wäre. Aus Gründen einer einheitlichen Straßenansicht wurde die Festsetzung entlang des gesamten Straßenzuges innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Stellplätze können jedoch zugelassen werden.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachformen

Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Krüppelwalmdächer und in untergeordneter Form bis max. 30% der Hauptdachfläche auch Flachdächer zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer und Krüppelwalmdächer wird auf 35°-49° festgesetzt. Bei Pultdächern bzw. versetzten Pultdächern wird eine Neigung zwischen 25°-49° festgesetzt. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdach und Gründach gestattet. Für den Landwirtschaftsbetrieb werden zusätzlich auch Walmdächer gestattet, da die bereits Teile bestehender Bebauung sowie die anschließende Bebauung „Am Kirchberg“ in unmittelbarer Nachbarschaft auch solche Dachformen aufweisen.

Die Dachneigungen resultieren aus der umliegenden Ortsbebauung. Durch die Zulassung von Pultfächern und Flachdächern in untergeordneter Form sollen somit auch moderne Bauten möglich sein.

7.2 Dachflächen

Die Dachflächen sind in Anlehnung an die vorwiegend im Ort vorkommende Bebauung in roter, rotbrauner vereinzelt auch grauer oder schwarzer Eindeckung vorzunehmen.

7.3 Gebäudestellung

Für das Plangebiet wurden Baufenster gewählt. Baulinien sollen nicht festgesetzt werden, da ein gewisser Planungsspielraum belassen werden soll. Im Dorf ist eine gewachsene Struktur aus Häusern und Höfen vorhanden. Direkt an der Straße werden keine Vorgaben zur Firstausrichtung gemacht um auch Möglichkeiten von Wohnhöfen zu ermöglichen.

Für die obere Hangbebauung werden Firstlinien parallel zur Straße festgesetzt, sodass die Traufe zur Straße zeigt. Somit wird erreicht, dass die Häuser auf Grund ihrer Hang- u. Höhenlage nicht zu wuchtig wirken und sich städtebaulich in die vorhandene Dorfstruktur einfügen.

Im WA-1 u. WA-4 werden zudem Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Im WA-2 u. WA-3 werden nur Einzelhäuser zugelassen, da die Grundstücke ohnehin durch die Stichstraße und das Leitungsrecht für den Landwirtschaftsbetrieb getrennt voneinander sind. Zudem wird dadurch eine Überbelegung an Bebauung ausgeschlossen.

7.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, Lattenzäune mit Senkrechtlattung, Maschendrahtzäune, Stahlgitterzäune und Mauern gestattet. Die Einfriedung darf im Allgemeinen eine max. Höhe von 1,8 m, und im Einmündungs- und Kreuzungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen 1,0 m nicht überschreiten. Koniferenhecken sind nicht zulässig.

8. Erschließung

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

8.1.1 Straßen und Gehwege

Das Plangebiet ist einzig über die Kirchgasse an die Ortslage angeschlossen. In der Ortslage ist die Kirchgasse grundhaft mit einer Decke aus Asphalt ausgebaut. Der Bereich der Kirchgasse, vor dem Geltungsbereich des Plangebietes, wurde im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung für die Wochenendhaussiedlung „Am Kirchberg“ in einer Breite von 4,50 m in bituminöser Bauweise ausgebaut.

Im Geltungsbereich ist zur Erschließung der Wohngebiete WA-2 und WA-3 eine Stichstraße erforderlich. Diese ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,0 m, bzw. Gesamtbreite incl. Bankett von 5,0 m vorgesehen. Somit sind alle Grundstücke mit einem Löschfahrzeug anfahrbar.

8.1.2 Öffentliche Stellplätze

Im Plangebietgebiet sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

8.2 Trinkwassererschließung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Kallmerode erfolgt aus den Bohrbrunnen im Leinetal, über den Hochbehälter Kirchberg - Kallmerode (443,10 m ü. NN). Die Anbindung an die Wasserversorgungsanlagen des TWZV Oberes Leinetal erfolgt an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 GGG im Bereich der Kirchstraße. Der anstehende Versorgungsdruck beträgt gem. Aussage des Versorgungsträgers ca. 3,5 bar.

Für die beiden Baugrundstücke WA-2 und WA-3 ist eine Trinkwasseranbindung in der neu zu errichtenden Stichstraße zu verlegen.

Die Löschwasserversorgung für den B-Planbereich „Unter dem Kirchberg“ wird über den Hochbehälter Kallmerode (Speicherinhalt 200 m³) sichergestellt. Über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen innerhalb des bestehenden Ortsnetzes kann der Grundsatz gem. Aussage des Versorgungsträgers für Wohngebiete von 48,0 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Ein Oberflurhydrant befindet sich direkt an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches, in der Kirchgasse zwischen Hausnummer 8 und 10. Zwei weitere Unterflurhydranten befinden sich ca. 30 m bzw. 150 m südöstlich des Geltungsbereiches, an der unteren und oberen Kreuzung „Am Kirchberg“.

8.3 Abwasserbehandlung

In der Kirchgasse ist eine Abwasserleitung vorhanden, an die auch das bestehende Wochenendhausgebiet angeschlossen ist. Die Schmutzwasserbeseitigung muss über einen Anschluss an die vorhandene Leitung für das Sondergebiet „Auf dem Kirchberg“ erfolgen. Versorgungsträger der zentralen Abwasserbehandlungsanlagen in Kallmerode ist der WAZ „Eichsfelder Kessel“.

Zur Herstellung der Erschließungsanlage ist ein Erschließungsvertrag mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ abzuschließen.

8.4 Niederschlagswasserbehandlung

Die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken soll durch Versickerung erfolgen (siehe auch Umweltbericht [K4]). Vorgeschaltete Regenwasserspeicher zur Gartennutzung oder Grauwassernutzung werden zusätzlich empfohlen.

Um die Versickerungsfähigkeit klären zu können wurde ein hydrologisches Bodengutachten in Auftrag gegeben. Resultat aus dem Gutachten vom 22.03.2010 ist, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Für die Dimensionierung ist dabei von einem gemittelten Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2,0 \cdot 10^{-5}$ auszugehen. Demzufolge können die anfallenden Niederschläge auf den Grundstücken versickern. Laut Gutachten wird eine Mulden-Rigolenversickerung oder die Rohrrigolenversickerung bei hangparalleler Anordnung vorgeschlagen.

Bei dezentraler Versickerung auf den einzelnen Grundstücken wird jedoch am Standort der jeweils geplanten Versickerungsanlage empfohlen, separate Versickerungsuntersuchungen durchzuführen, um auf Grund der insgesamt inhomogenen Ausbildung der oberflächennah anstehenden Böden eine exakte und wirtschaftliche Dimensionierung durchführen zu können.

Die Straßenentwässerung ist durch ihre Topographie und durch die beengten Verhältnisse im öffentlichen Raum bedingt, direkt an den bestehenden Kanal in der Kirchgasse anzuschließen. Durch die starke Neigung der Straße von ca. 11 % ist eine Rigole in Längsrichtung weitgehend unwirksam. Die Breite im öffentlichen Raum beträgt nur 5 Meter. Bei einer Bemessung auf ein 1-jähriges Regenereignis von 15 min würden auf die Bemessungsfläche ca. 2-3 l/s anfallen. Auf Grund der relativ gering anfallenden Wassermengen ist ein für diese Situation sehr aufwendiges Versickerungsbauwerk im Verhältnis unwirtschaftlich.

8.5 Energieversorgung

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine 0,4-kV- Freileitung der TEN Thüringer Energienetze GmbH zur Versorgung eines Gartenhauses (unterhalb des Flurstückes 5/5). Ein Auszug aus den Bestandsanlagen der E.ON Thüringer Energie AG wurde der Stellungnahme beigelegt.

Für die Bebaubarkeit insbesondere des Flurstückes 1 ist eine Baufreimachung erforderlich. Diese ist rechtzeitig beim Regionalen Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1 in 99752 Bleicherode in Auftrag zu geben.

Die Möglichkeit, das Gartenhaus aus dem zu entwickelnden Wohngebiet anzuschließen, ist aus wirtschaftlichen Gründen zu favorisieren. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für die notwendige Versorgungsstrasse zum vorhandenen Gartenanschluss ggf. private Nutzungsrechte zu vereinbaren sind. Mögliche Versorgungsstrassen sollten im Bebauungsplan dargestellt werden.

Der elektrotechnische Anschluss der vorgesehenen Bebauung erfolgt erst auf Antrag des jeweiligen Bauherren oder des Erschließungsträgers. Für den Antrag ist der bundeseinheitliche VDN - Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu verwenden und durch einen bei der E.ON Thüringer Energie AG eingetragenen Elektrofachbetrieb ebenfalls im Regionalen Netzbetrieb Bleicherode einzureichen.

8.6 Gasversorgung

Durch die EW Eichsfeldgas GmbH wurde mitgeteilt, dass im Bereich der geplanten Baumaßnahmen Gasleitungen vorhanden sind.

Folgende Unterlagen wurden der Gemeinde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung übergeben: - Bestandsplan ON Kallmerode 507- 05

Die gesandten Unterlagen geben die Lage der Versorgungsleitungen der EW Eichsfeldgas GmbH zum Herstellungspunkt wieder. Die Angaben können sich nach Herstellung der Versorgungsleitungen durch Umstände, die die EW Eichsfeldgas GmbH nicht beeinflussen kann, verändert haben, daher wird keine Gewähr für die Richtigkeit dieser Eintragungen übernommen.

So können insbesondere angegebene Entfernungen zu Bezugspunkten (Grenzsteine, Gebäudeecken o. Ä.) infolge von Neumarkung, Neubau usw. von den heutigen, tatsächlichen Entfernungen deutlich abweichen. Nicht ausgeschlossen sind auch Änderungen der Tieflage gegenüber dem Herstellungszeitpunkt durch Abgrabungen oder Aufschüttungen.

Des Weiteren wird durch die EW Eichsfeldgas GmbH darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich für Planungen bestimmt sind und nicht an Dritte weitergegeben werden dürfen.

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtungen) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leistungsauskunft bei uns einzuholen.

Die vorhandene Deckung darf nicht verringert werden. Aufschüttungen sind nur bis zu einem mit der EW Eichsfeldgas GmbH abzustimmenden Maß erlaubt. Die Erdgasleitungen sind bei Ausführung der Bauarbeiten, gemäß den Regeln der Technik, entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40m anderer Versorgungsleitungen zu den MD-Gasleitung ist einzuhalten. Eine Bepflanzung innerhalb eines Schutzstreifens von allseits 2,50 m ist unzulässig.

Damit eine Beschädigung der Anlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich der Gasleitungen nicht statthaft.

Aufgrund der bestehenden Erdgasversorgung in der Kirchgasse ist bei Wirtschaftlichkeit der entsprechenden Baumaßnahme eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit der Erdgasversorgung in dem Planungsgebiet besteht. Im Zuge der Planung des Straßennetzes und der Gehwege sollte auch eine Trasse für die Erdgasleitung im Gehweg mit eingearbeitet werden.

Die EW Eichsfeldgas GmbH bittet des Weiteren um Beteiligung an der weiteren Planung.

8.7 Fernmeldeversorgung

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung neuer Gebäude im Bereich des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Errichtung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Es wird von Seiten der Telekom aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Plangebiets durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen und den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig,

dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.8 Leitungsrechte

Über das Planungsgebiet verläuft derzeit eine Freileitung, zur Versorgung des Landwirtschaftsbetriebes mit Elektroenergie. Die Freileitung muss im Rahmen der Bauarbeiten abgebaut bzw. umgelegt werden. Zur weiteren Sicherstellung der Versorgung des Landwirtschaftsbetriebs im NE ist ein Leitungsrecht erforderlich, dass sich nördlich der neu zu bauenden Stichstraße bis zu den landwirtschaftlichen Flächen erstreckt.

9. Flächen für die Landwirtschaft

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes, gem. § 201 BauGB, mit der Haltung von Schafen, Hühnern, Enten und Kaninchen.

Auf dem östlichen Teil der landwirtschaftlichen Fläche befindet sich ein Grüngürtel, der die derzeitige Flurparzelle 3 allseitig durch eine Randbepflanzung mit größeren Bäumen einschließt und somit nicht für Acker oder Weideland geeignet ist. Teilweise sind dort Biotopbereiche gem. Par. 18 ThürNatG in Form von Trockengebüschen und Halbtrockenrasen vorhanden. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Die Freiflächen innerhalb des Grüngürtels sind daher hauptsächlich nur für Gebäude möglich, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Diese sind bereits im Wesentlichen vorhanden.

Auf Grund des Flächentausches muss ein kleinerer Schafstall, der derzeit im südöstlichsten Zipfel, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Flurparzelle 5/2 (Wochenendhausgebiet), an der Kirchgasse steht, in den Nordteil des Geltungsbereiches umgesetzt werden. Das Baufenster für den umzusetzenden Schafstall wurde so gewählt, dass sich der Abstand zum nachbarlichen Wochenendhausgebiet, zur derzeitig vorgefundenen Situation, wesentlich vergrößert.

Die bebaubaren Flächen sind durch Baufenster abgegrenzt. Außerhalb der Baufenster ist aus Duldungsgründen und zum Schutz zur langjährig bestehenden Nachbarschaft keine weitere Bebauung zulässig.

Im westlichen Bereich der Landwirtschaftsfläche ist auf Grund des nahen Waldrandes generell keine Bebauung zulässig, da nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG ein Sicherheitsabstand von mindestens 30 m eingehalten werden muss. Daher ist in diesem Bereich nur Acker oder Grünland möglich.

Zwischen der Landwirtschaftsfläche im Norden und der Wohnfläche im Süden wurde als zusätzliche Schutzmaßnahme ein Pflanzstreifen aus Trockengebüschen mit einer Breite von 15 Metern gelegt, der zum einen als Ausgleichsfläche benötigt wird und zum anderen die beiden Nutzungsarten voneinander abschirmt.

Der Betreiber hat folgende Tierbestände beim Landwirtschaftsamt angemeldet bzw. aktuell der Gemeinde als Bestand mitgeteilt:

	Angemeldet	Aktueller Bestand
Schafe	8 Stk. zzgl. Nachzucht	7-10 Stk
Hühner	35 Stk.	20-30 Stk.
Enten	20 Stk.	10 Stk.
Kaninchen		20-30 Stk.
Schweine	1 Stk.	1 Stk. (nicht Vorort, sondern in Dingelstädt)

Durch die örtlichen Gegebenheiten (generelles Bauverbot im Sicherheitsstreifen - 30 m zur Waldkante im Westen, dem Baumbestand mit teils Biotopfunktion im Osten sowie unter Berücksichtigung der nachbarlichen Duldung zum angrenzenden, bestehenden Wochenendhausgebiet) kann davon ausgegangen werden, dass eine Erhöhung des Tierbestandes nicht gegeben ist.

Um Planungssicherheit für das neu heranrückende Wohngebiet zu erhalten wurde zusätzlich eine „Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen durch Stallanlagen“ beim TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG in Auftrag gegeben. Die Grundlage für die Berechnungen der möglichen Geruchsausbreitungen bildete der angemeldete bzw. vorhandene Tierbestand des Landwirtschaftsbetriebs. Im Ergebnis der Prognose wurde festgestellt, dass die Immissionswerte der GIRL für Wohngebiete im gesamten Gebiet eingehalten werden.

Hinweise:

Das Landwirtschaftsamt weist auf den Bestandsschutz der Hofstelle hin.

Bei den geplanten Bepflanzungen (K1) und Einzäunungen sind die Grenzabstände zu benachbarten Nutzungen, insbesondere zur ackerbaulichen Nutzung, entsprechend des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes vom 22.12.1992 (GVBl. S.599) zu berücksichtigen.

Die Kompensationsmaßnahme K2 (Pflanzung von 6 Einzelbäumen) ist so anzuordnen, dass der landwirtschaftliche Verkehr auf der Wegparzelle Flurstück 156 (Flur 6, Gemarkung Kallmerode) nicht behindert wird. Landwirtschaftliche Großmaschinen benötigen eine Durchfahrtsbreite von mindestens 5,50 m.

Sollten Pachtverhältnisse bestehen sind diese für den zu beanspruchenden Flurstücksteil nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2002 (BGBl. I, S. 42), ordnungsgemäß zu beenden.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Landschaftliche Zielsetzungen und Forderungen

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht angefertigt, der als Anlage I beigefügt ist (Stand 26.10.2012). Im Umweltbericht sind der Bestand, der Eingriff, Zielsetzungen und Forderungen umfassend dargelegt und erläutert.

10.2 Forst

Gemäß § 26 Abs. 4 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 ist ein geforderter Mindestabstand zwischen Waldrand und Bebauung von 30 m einzuhalten.

Demzufolge wurde in der Überarbeitung des B-Plans die Waldabstandsgrenze zu den Flurstücken 209, Flur 3 und Flurstück 66, Flur 4 gem. Thüringer Waldgesetz auf 30 m angepasst.

Im Rahmen der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde festgestellt, dass zu der bekannten Waldkante im Westen auch ein Feldgehölz jenseits der Kirchgasse/ Am Kirchberg am südlichen Plangebietsrand rechtlich als Wald anzusehen ist. Aufgrund des begrenzten Platzes und aus städtebaulichen Gründen, ist es nicht möglich, auch hier den vorgeschriebenen Abstand von 30 m gem. ThürWaldG herzustellen.

Die einzige Lösung, um das Planvorhaben nicht scheitern zu lassen, ist die Rücknahme des Waldrandes. Dazu müssen auf einer Teilfläche des Feldgehölzes die größeren Bäume dauerhaft beseitigt werden. Kleine Bäume und Gebüsche können erhalten bleiben.

Zu diesem Zweck wurde bereits ein Antrag auf Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG gestellt.

Das betroffene Feldgehölz liegt in Flur 6 der Gemarkung Kallmerode auf Flurstück 133. Die Flächengröße des Flurstücks beträgt 1681 m². Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Kallmerode. Die als Waldfläche zugrunde zu legende Fläche wird bestimmt durch die Linie der äußeren Stämme (Außenseite). Sie umfasst eine Fläche von rund 1.302 m².

Die Teilfläche mit 346 m² im geplanten Sicherheitsbereich soll aus dem gesetzlichen Waldbestand entlassen werden. Dadurch kann ein Sicherheitsabstand zwischen Gebäuden und verbleibendem Baumbestand von 25 m erreicht werden.

Auf der Fläche sollen alle großen Bäume gefällt werden. Auf Dauer soll dort das vorhandene Gebüsch aufwachsen. Als Baumgröße sind nur kleinere Bäume bis max. 15 m Höhe zu dulden, z.B. Salweide. Der verbleibende Baumbestand würde somit einen breiten Gebüschmantel erhalten. Die Gemeinde wird diese Fläche dementsprechend pflegen.

Der Verlust an Wald beträgt insgesamt rund 346 m².

Der so entstehende breite Gebüschsaum ist im Sinne des Naturschutzes als Lebensraum so wertvoll wie der Baumbestand. Forstrechtlich ist die Beseitigung der Bäume jedoch eine Beseitigung von Wald. Die Gemeinde benötigt daher eine Genehmigung zur Änderung der bestehenden Nutzungsart „Wald“ und muss auch Ersatzwald anpflanzen.

Der Waldverlust ist im Verhältnis 1:3 durch Waldneubegrünung auszugleichen. Die Gemeinde Kallmerode wird zu diesem Zweck eine Ersatzfläche aus Kirchenbesitz anpachten.

Geplante Aufforstungsfläche:

Flurstück 207/1 in Flur 2, Grundbesitz der Kirchengemeinde

Aufforstungsfläche, ca. 1.500 m²

Anpachtung der Ersatzfläche durch die Gemeinde Kallmerode ist möglich. Die Zustimmung des derzeitigen Pächters ist bereits erteilt.

Die Aufforstung der Waldfläche wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Da der Waldabstand auch nach Rücknahme des Waldsaums noch nicht die nach § 26 ThürWaldG Distanz von 30 Metern zu den geplanten Gebäuden aufweist, kann laut Aussage

der Unteren Forstbehörde die Baubehörde von der Ausnahmeregelung Gebrauch machen, wozu sie im Benehmen mit der Unteren Forstbehörde entscheiden muss. (siehe auch Festsetzung im B-Plan unter Punkt 1.4 sowie Erläuterung in der Begründung unter Punkt 6.4)

10.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

Als Ausgleich der Überbauung von Acker und Grünfläche sind auf den nicht überbaubaren Flächen [K1] durchschnittlich strukturreiche Gärten anzulegen. Je vollständige 500 m² Grundstücksfläche sind 3 Obsthochstämme und 50 m² Strauchhecke aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen (siehe Artenliste Sträucher). (nicht verpflichtend auf Grundstücken mit verbleibenden Bäumen im Bereich der Baumhecke) [V2].

An der westlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches [K2] sind 6 Hochstämme in Form von Mehlbeeren, entlang dem landwirtschaftlichen Weg, (Abstand in der Reihe 7 m), anzupflanzen. Dabei muss eine Durchfahrtsbreite von mind. 5,50 m gewährleistet bleiben.

Die bestehende Baumhecke östlich des Plangebietes [V2] ist im Abstand bis 30 Meter von der Straße als 5 Meter breiter Streifen, zwischen 30 und 60 Metern als 10 Meter breiter Streifen und über 60 Meter komplett zu erhalten.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme [K3] sind ca. 800 m² Trockengebüsch aus Weißdorn, Schlehe, Hundsrose und Rotem Hartriegel zwischen Landwirtschaftsfläche und Wohngebiet anzupflanzen. Dabei ist das Bodenmaterial mit Wurzelstrünken vom vorderen Teil des bestehenden Trockengebüsches, das für das Wohngebiet beseitigt wird (autochthones Pflanzgut) einzubauen. Ersatzweise bzw. ergänzend ist Baumschulware regionaler Herkunft mit 1 Stk./m² anzupflanzen. Die Grenzabstände zu benachbarten Nutzungen sind entsprechend des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes vom 22.12.1992 (GVBl. S.599) zu berücksichtigen. Die Bepflanzung ist so zu wählen, dass der Korridor für das Leitungsrecht von Baum- und Strauchbepflanzung frei bleibt.

Aus Sicherheitsgründen ist die Umwandlung einer Teilfläche des südlich gelegenen Feldgehölzes (Wald) bei der beabsichtigten Beseitigung von großen Bäumen (Winterlinde) in Laubgebüsch, mit kleineren Bäumen bis max. 15 m Höhe, (z.B. Salweide) erforderlich [V6] (Geltungsbereich 2).

Die Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen soll auf den Grundstücken erfolgen [K4]. Dabei wird empfohlen, das Dachregenwasser zu speichern und als Brauch- und Gießwasser mittels Zisterne von mindestens 6 m³ Fassungsvermögen je Wohngrundstück zu nutzen [K5].

Die 1,03 ha umfassende Planung stellt nach Einschätzung im Umweltbericht insgesamt einen geringen Eingriff in die Umwelt dar. Mit den angeführten Maßnahmen kann eine vollständige Kompensation erreicht werden.

Pflanzqualitäten, Durchführungszeiträume und Pflege

Die der Straße zuzuordnenden Pflanzmaßnahmen sollen im Rahmen der Erschließung realisiert werden. Bei Maßnahmen, die auf die Baugrundstücke anrechenbar sind, soll die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen spätestens eine Pflanzperiode nach Bezug erfolgen. Auf den öffentlichen Flächen sollen die Pflanzmaßnahmen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohngebietes durch die Gemeinde oder einen Erschließungsträger ausgeführt und die Kosten auf die einzelnen Baugrundstücke anteilmäßig umgelegt werden. Die Fällung der Bäume sollte aus Sicherheitsgründen spätestens vor Beginn der Grundstücksbebauung der Flächen WA 1 bzw. WA 4 durchgeführt werden.

Der Anteil an Eingriff- und Ausgleichsmaßnahmen durch Bau der Erschließungsstraße beläuft sich gemäß Umweltbericht auf Aufforstungsarbeiten von 0,04 ha Wald.

Die restliche Aufforstung (Kompensationsmaßnahme) von 0,11 ha Wald sowie die sonstigen vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich der Wohnbauflächen.

Die durch Erhaltungs- und Pflanzgebote betroffenen Gehölze und Vegetationsflächen sind durch die Grundstücksbesitzer oder deren Bevollmächtigte bestimmungsgemäß zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bestände sind entsprechend zu ersetzen.

Im Rahmen des Bauantrages / Bauanzeige sind die Berücksichtigungen der grünordnerischen Maßnahmen schriftlich zu bestätigen. Bei der Veräußerung von Grundstücken sollten die Pflichten aus den Punkten 2.1 bis 2.3 im Kaufvertrag detailliert und in vollem Umfang auf den Käufer zu übertragen werden.

Arten	Umfang (in 1 m Höhe)	Veredelung
Laubbäume	10 - 12 cm	2x verpflanzt

Arten	Höhe in cm	Veredelung
Obsthochstamm	160 - 180	
Heister	120	2x verpflanzt
Sträucher	60 - 100	2x verpflanzt, 4 Triebe

Kompensationsmaßnahme:

Die ausgelagerte Kompensationsmaßnahme - Ausgleich von Baumverlusten der Baumhecke und Beeinträchtigung des Trockengebüschs durch Anpflanzung von Laubwald aus einheimischen standortgerechten Baumarten auf Acker der Ersatzfläche [K6] (auf Flurstück 207/1 in Flur 2) - wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde, Eigentümer, Forstamt und Landkreis Eichsfeld (Untere Naturschutzbehörde) abgesichert. Fristen für die Umsetzung, Kostenumlegung und Anzeigepflicht werden im Vertrag geregelt.

11. Umweltverträglichkeit

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stellen einen Eingriffstatbestand nach § 6 ThürNatG dar. Gemäß § 2, Absatz 4, BauGB, ist generell eine Umwelt-

prüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

11.1 Immissionsschutz

Als Trennung zwischen den Flächen für die Landwirtschaft und dem neu zu entwickelnden allgemeinen Wohngebiet wurde die erforderliche Ausgleichspflanzung als ca. 15 Meter breiter Streifen zwischen die beiden Gebiete gelegt um eine direkte Nachbarschaft zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu vermeiden.

Lärm:

Gemäß Immissionsschutzbehörde ist sicherzustellen, dass durch angrenzende Nutzungen bedingte Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) gewerblich, 45 dB (A) straßenseitig nicht überschritten werden.

Die Bebauung liegt an einer untergeordneten Straße, die im weiteren Verlauf, hinter dem Gebiet „Am Kirchberg“ in der Feldflur endet. Demzufolge ist nur mit Anliegerverkehr und nicht mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen.

Geruch:

Um Planungssicherheit bezüglich eventueller Geruchsbelästigungen für das neue Wohngebiet zu erhalten, wurde im Herbst 2011 durch die Gemeinde Kallmerode eine (Geruchsprognose) „Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen durch Stallanlagen“ beim TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG in Auftrag gegeben.

Am 20.12.2011 wurden durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG die örtlichen Verhältnisse sowie die kleinbäuerliche Tierhaltung in Augenschein genommen. Auf Grundlage der vorgefundenen örtlichen Situation bzw. der gemeldeten Tierbestandszahlen wurden verschiedene Geruchsberechnungen durchgeführt.

Im Ergebnis der „Gutachterlichen Stellungnahme“ vom April 2012 wurde festgestellt, dass die Immissionswerte der GIRL für Wohngebiete mit nicht mehr als 10% der Jahresstunden trotz der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im gesamten Wohngebiet eingehalten werden. Mit Geruchsbelästigungen innerhalb der Toleranzgrenze muss jedoch am Standort gerechnet werden.

Die Gutachterliche Stellungnahme ist in der Anlage II ersichtlich.

11.2 Abfallrecht/ Bodenschutz

Im Geltungsbereich des B- Plans befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998.

Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Durch diese Behörde werden dann gemäß dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 und/oder dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17.03.1998 die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.

Die Entsorgung der auf dem Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft) anzudienen. Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit abzusichern.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen der folgenden Gesetze und Verordnungen wird ausdrücklich hingewiesen:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, in der derzeit gültigen Fassung;
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12.07.1999 in der derzeit gültigen Fassung;
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung.

11.3 Umwelt und Geologie

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange

- Geologie, Rohstoffgeologie
- Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,
- Geotopschutz keine Bedenken.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasser-messstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

11.4 Erkenntnisse aus dem hydrologischen Gutachten

Zur Ermittlung der konkreten Versickerungsbedingungen im oberflächennahen Bereich wurden durch das Ingenieurbüro Geotechnik Heiligenstadt GmbH 4 Versickerungsversuche

durchgeführt. Dazu wurden die Rammkernsondierungen RKS1 bis RKS4 am 25.03.2010 zu temporären Versickerungspegeln (V1 – V4) ausgebaut. (siehe Anlage III)

Im Ergebnis der Versickerungsversuche in den Sondierungen RKS1 bis RKS4 (Pegel V1 – V4) kann festgestellt werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der oberflächennahen, bindig-kiesigen Böden der Schichten 1 und 2 (Hangschutt, Verwitterungszone Unterer Muschelkalk) grundsätzlich möglich ist. Das Wasserleitvermögen ist innerhalb dieses Schichtverbandes vom Feinkornanteil der kiesigen Bereiche (Schicht 1) sowie von der Kleinklüftigkeit der dünnplattigen Kalksteinlagen (Schicht 2) abhängig und kann somit lokal schwanken.

Versickerung:

In den Versickerungsversuchen wurden hier Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich von $k_f = 1,0 \cdot 10^{-5}$ bis $3,0 \cdot 10^{-5}$ m/s (durchlässig nach DIN 18130) ermittelt. Im Bereich der Sondierung RKS 3 wurden bei ca. 1,40 m unter Gelände mit $k_f = 2,5 \cdot 10^{-4}$ m/s (stark durchlässig nach DIN 18130) lokal erhöhte Wasserleitfähigkeitseigenschaften festgestellt, die offensichtlich auf ein erhöhtes Porenvolumen (stark kiesiger Bereich) innerhalb der Hangschuttböden der Schicht 1 zurückzuführen sind. Derartige Bereiche erhöhten Wasserleitvermögens sind aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung der oberflächennahen jedoch nicht flächenhaft vorhanden sondern eher lokal begrenzt.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann festgestellt werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der oberflächennah anstehenden Böden grundsätzlich möglich ist. Insofern wird anhand der durchgeführten Versickerungsversuche für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen bezüglich des oberflächennahen Untergrundes (Schicht 1 und 2) empfohlen, zunächst von einem gemittelten Durchlässigkeitsbeiwert von: $k_f = 2,0 \cdot 10^{-5}$ m/s auszugehen.

Als Versickerungsverfahren kommen hier die Mulden-Rigolenversickerung oder die Rohrrigolenversickerung bei hangparalleler Anordnung infrage.

Bei dezentraler Versickerung auf den einzelnen Grundstücken wird jedoch am Standort der jeweils geplanten Versickerungsanlage empfohlen, separate Versickerungsuntersuchungen durchzuführen, um auf Grund der insgesamt inhomogenen Ausbildung der oberflächennah anstehenden Böden eine exakte und wirtschaftliche Dimensionierung durchführen zu können.

Allgemeine Bebaubarkeit:

Auf Grund des festgestellten Untergrundprofils können herkömmliche Bauwerkslasten (keine sehr hohen Punk- und Linienlasten!) über Flachgründungen abgeleitet werden. Bereichsweise können Zusatzmaßnahmen (begrenzter Bodenaustausch o .ä.) erforderlich werden.

Für die Ableitung von Bauwerkslasten gelten vorbehaltlich der Ergebnisse von erforderlichen zusätzlichen bauwerksbezogenen Untersuchungen nach jetzigem Kenntnisstand folgende Bemessungsgrenzen:

zulässige Bodenpressung: $\sigma_{zul.} \leq 180 \text{ kN/m}^2$ (**Schicht 1**)
Bettungsmodul: $k_s = 10 \text{ MN/m}^3$
zulässige Bodenpressung: $\sigma_{zul.} \leq 250 \text{ kN/m}^2$ (**Schicht 2**)
Bettungsmodul: $k_s = 15 \text{ MN/m}^3$

Für alle in das Erdreich einbindenden Bauteile gilt für eine frostfreie Gründung in jedem Fall eine Gründungstiefe von: $T_{FS} \geq 1,0 \text{ m}$.

Sonstiges:

Die Baugrundaufschlüsse lassen zwangsläufig nur punktuell die genaue Erfassung des Baugrundes zu, so dass Abweichungen von den vorgefundenen und beschriebenen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen möglich sind. Im Zuge der weiteren Bearbeitung sollten alle konkreten Fragestellungen zur Erdbautechnik angestimmt werden.

(Quelle: Gutachten „Untersuchung der Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser“, Geotechnik Heiligenstadt GmbH, vom 16.04.2010)

12. Brand- und Katastrophenschutz

Folgende Forderungen und Hinweise wurden durch den Landkreis Eichsfeld gegeben, die bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen sind:

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW W 405 (Ausgabe 02/2008) mit min. $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 h als Grundschutz sicherzustellen. Ein Hydrantensystem muss entsprechend DVGW W 331 ausgeführt werden und sollte grundsätzlich als Ringleitung ausgeführt sein. Offene Wasserflächen oder Zysternen, die eine Löschwasserentnahme ermöglichen, sind im Umkreis von 300 m zu berücksichtigen.

Die Erreichbarkeit der Objekte muss von öffentlichen Straßen bis 50 m als Zugang und > 50 m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 ThürBO gewährleistet werden, wenn eine Rettung über Leitertechnik der Feuerwehr notwendig wird. Bei Zufahrten sind die Kurvenradien nach DIN 14090 mit einem Innenradius von mindestens 11 m und einer Fahrbahnbreite von mindestens 5 m auszuführen. Werden Zufahrten auf den Grundstücken zu den Wohngebäuden in 2. Reihe notwendig, ist die Thüringer Richtlinie über Flächen der Feuerwehr auf Grundstücken zu beachten.

Auf Grund der vorhandenen Leitertechnik der örtlichen Feuerwehr, 4-teilige Steckleiter, sind nur Gebäude der GK 1-3 zulässig, die Oberfläche des Fußbodens des höchsten möglichen Aufenthaltsraumes darf 6,5 m nicht überschreiten, somit kann die Ausstiegshöhe maximal 7,3 - 7,4 m betragen (§2 Abs. 3 ThürBO). Voraussetzung ist eine einsatzbereite örtliche Feuerwehr, ansonsten ist der 2. Rettungsweg gemäß § 31a Abs. 2 ThürBO und Punkt 31a Ziffern 3.1 und 3.2 VollzBekThürBO baulich zu sichern.

Die telefonische Erschließung des Plangebietes ist zwecks Abgabe möglicher Notrufe sicherzustellen

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß 2. Gesetz zur Änderung der ThürBO vom 05.02.2008, Artikel 1 der § 46 der ThürBO vom 16.03.2004 durch Abs. 4 wie folgt ergänzt wurde: *„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird“*.

13. Denkmalschutz

Aus Sicht der Dienststelle Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen zu der vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Einwände. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Im ausgewiesenen Bereich sind lt. Aussage der archeologischen Denkmalpflege bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005), § 2, Abs. 7, bekannt geworden.

Unberührt von der Auskunft zu vorhandenen Bodendenkmalen/archäologischen Relevanzgebieten ist das sichere Vorhandensein weiterer und bisher nicht unentdeckter Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005), § 2, Abs. 7.

Bei jeglichen Baumaßnahmen oder Bodeneingriffen ist im Vorfeld die zuständige Fachbehörde - Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie - als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

14. Städtebauliche Werte

Flächenzusammenstellung:

Größe des Planungsgebietes (Geltungsbereich 1):	10.304,00 m²
Baufläche (Allgemeines Wohngebiet)	4.867,50 m ²
bebaubare Fläche bei GRZ 0,4 (bei max. 0,6) gem. Par 19, Abs. 4 Satz 2 BauNVO	1.947,00 m ² 2.920,50 m ²
Straßenfläche neu versiegelt (5,0 m incl. Bankett)	204,50 m ²
Feldweg Bestand:	1.091,50 m ²
Erhaltung Pflanzstreifen auf privater Grünfläche	536,50 m ²
Anpflanzfläche öffentlich:	855,50 m ²

Leitungsrecht als öffentliches Grün	ca. 94,20 m ²
Flächen für die Landwirtschaft gesamt:	2.748,50 m ²
landw. Fläche 1: (Erhaltung Pflanzstreifen)	(1.524,00 m ²)
landw. Fläche 2: (keine Bauflächen zugelassen!)	(1.224,50 m ²)
<hr/>	
Geltungsbereich 1:	10.304,00 m²
<hr/>	
Geltungsbereich 2: (Umwandlung Wald in Laubgebüsch)	445,00 m²
<hr/>	
Plangebiet gesamt:	10.749,00 m²

15. Behördenbeteiligung

Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am Verfahren beteiligt. Die Bekanntmachung erfolgte am 09.04.2009 im Amtsblatt „Unstrut-Journal“ der VG Dingelstädt. Dazu lag der Plan parallel im Zeitraum vom 20.04.2009 bis 25.05.2009 zur Einsichtnahme in der VG Dingelstädt, Bauamt sowie in der Gemeinde Kallmerode aus.

Die 1. öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom: 27.09.2010 bis 02.11.2010 durchgeführt. Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der 1. öffentlichen Behördenbeteiligung am Verfahren beteiligt. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.09.2010 im Amtsblatt „Unstrut-Journal“ der VG Dingelstädt.

Die 2. öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom: 23.04.2012 bis 25.05.2012 durchgeführt. Betroffene Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der 2. öffentlichen Behördenbeteiligung am Verfahren beteiligt. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.04.2012 im Amtsblatt „Unstrut-Journal“ der VG Dingelstädt.

16. Maßnahmen

16.1 Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit in Privateigentum. Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach §45 ff. Baugesetzbuch durchzuführen.

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte (TP und NivP) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Geodätische Grundlagen gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

16.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

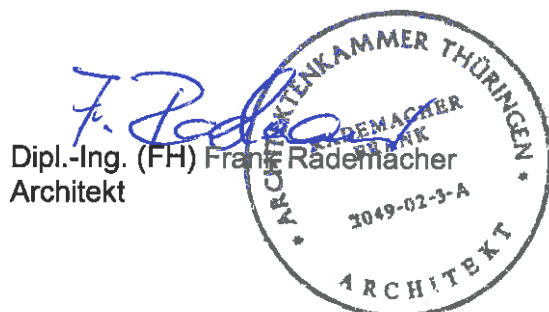
16.3 Umsetzung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt in Verantwortung der Gemeinde Kallmerode, voraussichtlich in Zusammenarbeit mit einem Erschließungsträger.

Aufgestellt:

Leinefelde, 26.10.2012

Dipl.-Ing. (FH) Frank Rädemacher
Architekt



- Anlage I Umweltbericht zum Bebauungsplan, Nr. 2
Stand: 10/2012, A. Köbele, Landschaftsarchitekt,
Tannengasse 4, 37339 Wehnde
- Anlage II Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen durch Stallanlagen im
Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Vor dem Kirchberg“ der Gemeinde Kallmerode,
Stand: 04/2012, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG,
Am TÜV 1, 30519 Hannover
- Anlage III Gutachten - „Untersuchung der Versickerungsbedingungen für Niederschlags-
wasser“, Stand: 16.04.2010, Geotechnik Heiligenstadt GmbH