

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 7  
„Selnau“  
der Gemeinde Ecklingerode

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Stand:** 07/2021

**Bearbeiter:**

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

**Planungsträger**

Gemeinde Ecklingerode  
Friedensplatz 7  
37339 Ecklingerode

**Vorhabenträger**

Dirk Eberhardt  
Hinterdorfstraße 29  
37339 Ecklingerode

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2. Lage des Plangebiets .....	4
1.3. Eigentumsverhältnisse.....	5
2. Planungserfordernis .....	5
2.1. Planungsanlass .....	5
2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
3. Rechtliche Rahmenbedingungen .....	9
3.1. Gesetzliche Grundlagen .....	9
3.2. Regionalplanung.....	9
3.3. Flächennutzungsplan.....	11
3.4. Gegenwärtiges Baurecht .....	12
3.5. Verhältnis zu externen und internen Planungen .....	12
3.6. Gewässerschutz .....	12
3.7. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände .....	12
3.8. Sonstige Schutzgebiete .....	12
3.9. Nutzung und Infrastruktur .....	13
3.10. Immissionsschutz .....	13
3.11. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen ...	13
3.12. Planungen benachbarter Gemeinden.....	13
3.13. Sonstiges.....	13
4. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB.....	14
4.1. Voraussetzungen u. Rechtsgrundlage beschleunigtes Verfahren § 13b BauGB	14
4.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB.....	16
4.3. Vorprüfung des Einzelfalles .....	16
5. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 BauGB .....	20
6. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	24
7. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen .....	25
7.1. Art der baulichen Nutzung .....	25
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	25
7.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	26
7.4. Anzahl der Wohnungen .....	26

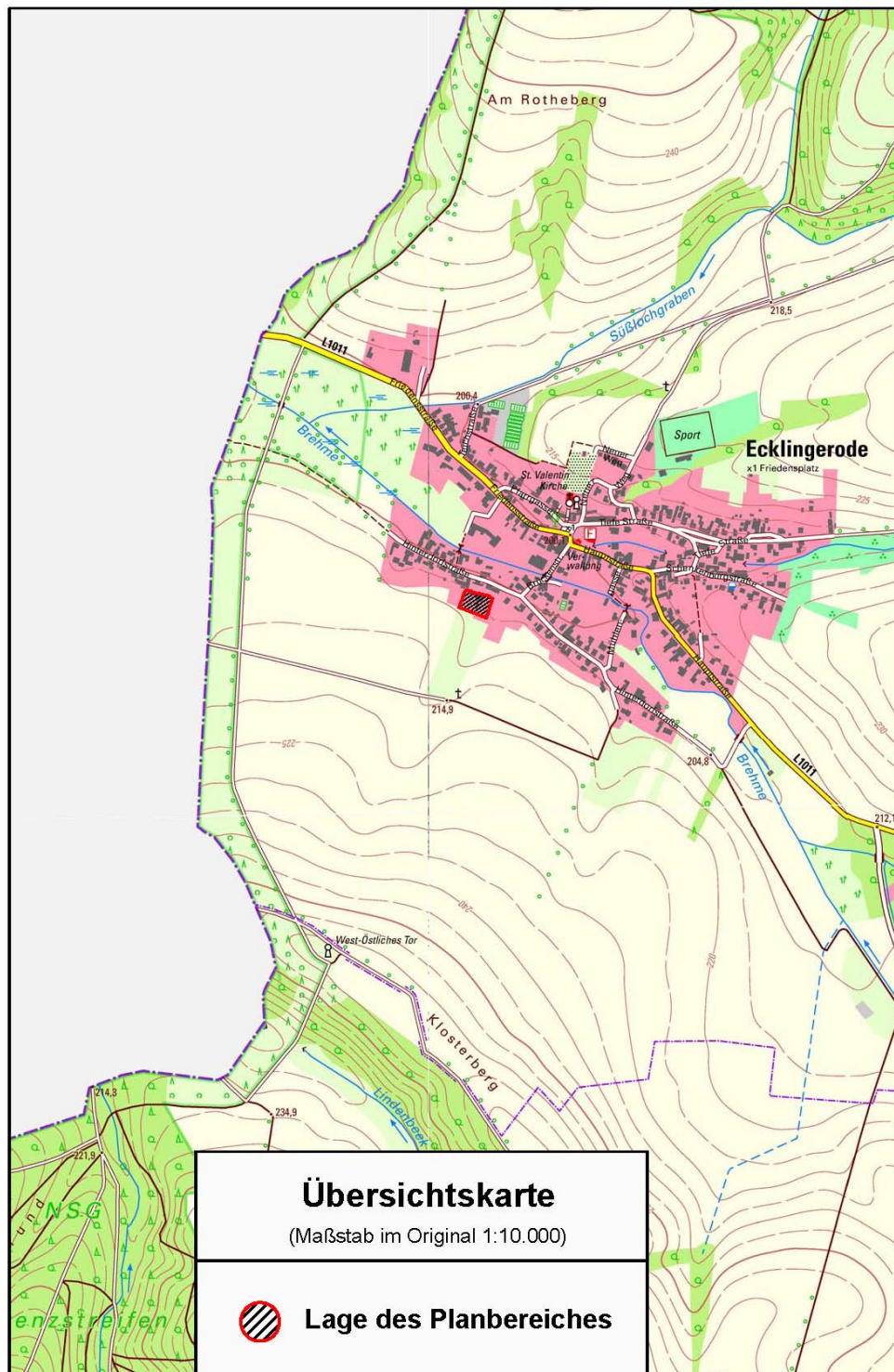
---

7.5.	Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften .....	26
7.6.	Technische Infrastruktur .....	27
7.6.1	Verkehrerschließung .....	27
7.6.2	Wasserversorgung.....	27
7.6.3	Abwasserbeseitigung.....	28
7.6.4	Erschließung Elektrizität .....	29
7.6.5	Erschließung Telekommunikation .....	29
7.6.6	Erschließung Gas .....	29
7.6.7	Abfallentsorgung .....	29
7.6.8	Löschwasser .....	29
7.6.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	30
7.6.10	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	30
7.6.11	Hochwasserschutz.....	30
7.6.12	Flächen für den Gemeinbedarf .....	30
7.7.	Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	30
7.8.	Grünordnung.....	31
7.9.	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB.....	31
7.10.	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB .....	31
7.11.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB.....	31
7.12.	Hinweise.....	32
8.	Plangrundlage .....	34
9.	Kosten und Durchführungsvertrag.....	35
10.	Flächenbilanz.....	35
	Anlage A – Berichtigung Flächennutzungsplan .....	35

## 1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der zu überplanende Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“ liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Ecklingerode. Es handelt sich hierbei um eine private Grünfläche mit zahlreichen Nebengebäuden, welche als Außenbereich definiert ist.



Es handelt sich um eine Fläche, die wie folgt eingegrenzt wird:

südlich - Grün- und Ackerfläche  
nördlich - Ortslage Ecklingerode  
östlich - Verkehrsfläche und kleingärtnerisch genutzte Flächen  
westlich - Grün- und Ackerfläche

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“, 37339 Ecklingerode, Landkreis Eichsfeld umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Ecklingerode  
Flur: 3  
Flurstück: 757/20

Die Flurstücksbezeichnungen sind der Automatisierten Liegenschaftskarte Gemarkung Ecklingerode - Stand 07/2021 entnommen.

Der Geltungsbereich bietet sich an, den Bauungszusammenhang der Gemeinde Ecklingerode an dieser Stelle schlüssig zu ergänzen. Er grenzt an die bebaute Ortslage an und ist bereits in einem größerem Maße bebaut. Der Bereich wird in seiner städtebaulich räumlichen Fassung abgerundet und gesichert.

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 2.470 m<sup>2</sup> auf.

## 1.2. Lage des Plangebiets

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Teil des Eichsfeldkreises, im südwestlichen Teil der Gemeinde Ecklingerode.

Das Grundstück besitzt ein Gefälle von Süd nach Nord und grenzt an eine unbenannte Stichstraße, welche in Richtung Norden nach ca. 40 m auf die Straße „Hinterdorfstraße“ mündet.

Erschließungstechnisch liegen alle Ver- und Entsorgungsträger in der gut ausgebauten Straße „Hinterdorfstraße“ vor und können problemlos in die Stichstraße (Anliegerweg) bis zum Geltungsbereich weitergeführt werden. Die Abrundung dieses Bereiches bietet sich an, da die vorhandene Infrastruktur nicht ausgelastet ist und hierdurch zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden, die der baulichen Ergänzungsfunktion dienen.

Zudem wird ein bereits baulich vorgeprägter Standort gesichert und in eine sinnvolle Nachnutzung überführt.

### 1.3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Privateigentum. Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Das neu als Wohnbaufläche ausgewiesene Grundstück ist für eine Bebauung durch den derzeitigen Eigentümer vorgesehen und steht diesen dementsprechend auch zur Verfügung.

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch erforderlich.

## 2. Planungserfordernis

### 2.1. Planungsanlass

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Selnau“ soll für ortsansässige Bürger aus der Gemeinde Ecklingerode die Möglichkeit geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde eine bereits mit Nebengebäuden bebaute Fläche als Wohnbauland nutzen und bebauen zu können. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

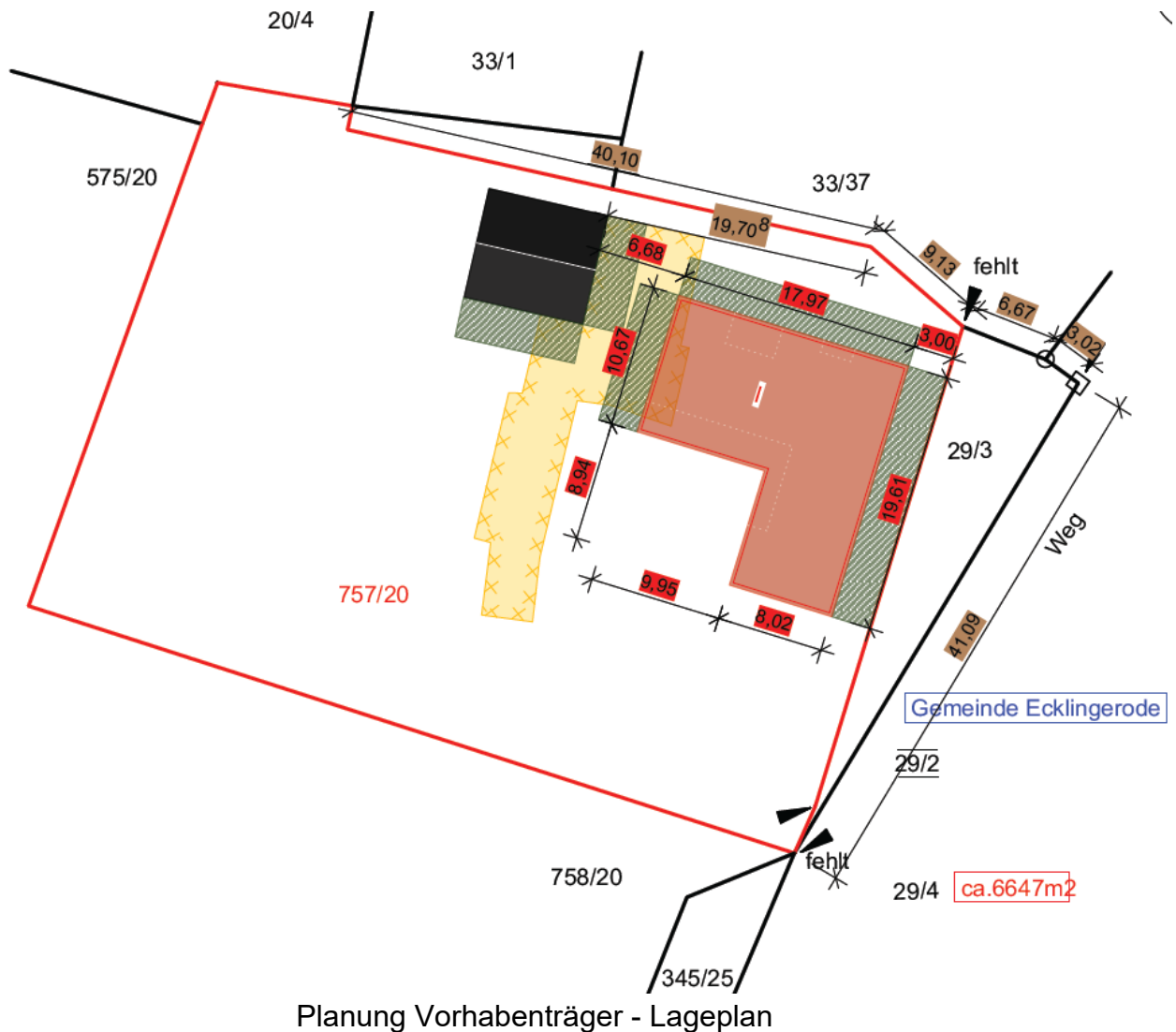
Zur vorhandenen Ortslage ist die geplante Wohnbebauung eine gelungene Ergänzung und rundet die vorhandene Wohnbaufläche in dieser Hinsicht ab. Der bereits bebaute Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an. Die Nähe zur vorhandenen Bebauung, die eindeutigen Eigentumsverhältnisse und die einfachen Erschließungsmöglichkeiten sprechen für eine geordnete, städtebaulich gut gegliederte und bedarfsgerechte Entwicklung an diesen Standort. Wegen der geklärten Eigentumsverhältnisse ist eine kurzfristige Umsetzung des Bauvorhabens noch 2021 durch den ortsansässigen Vorhabenträger gesichert.

Die bestehende Erschließungsstraße „Hinterdorfstraße“ und die davon vorhandene abgehende Stichstraße sollen dabei genutzt werden. Diese Planung dient der Deckung des privaten Wohnbedarfs und ergänzt sinnvoll die vorhandenen Strukturen.

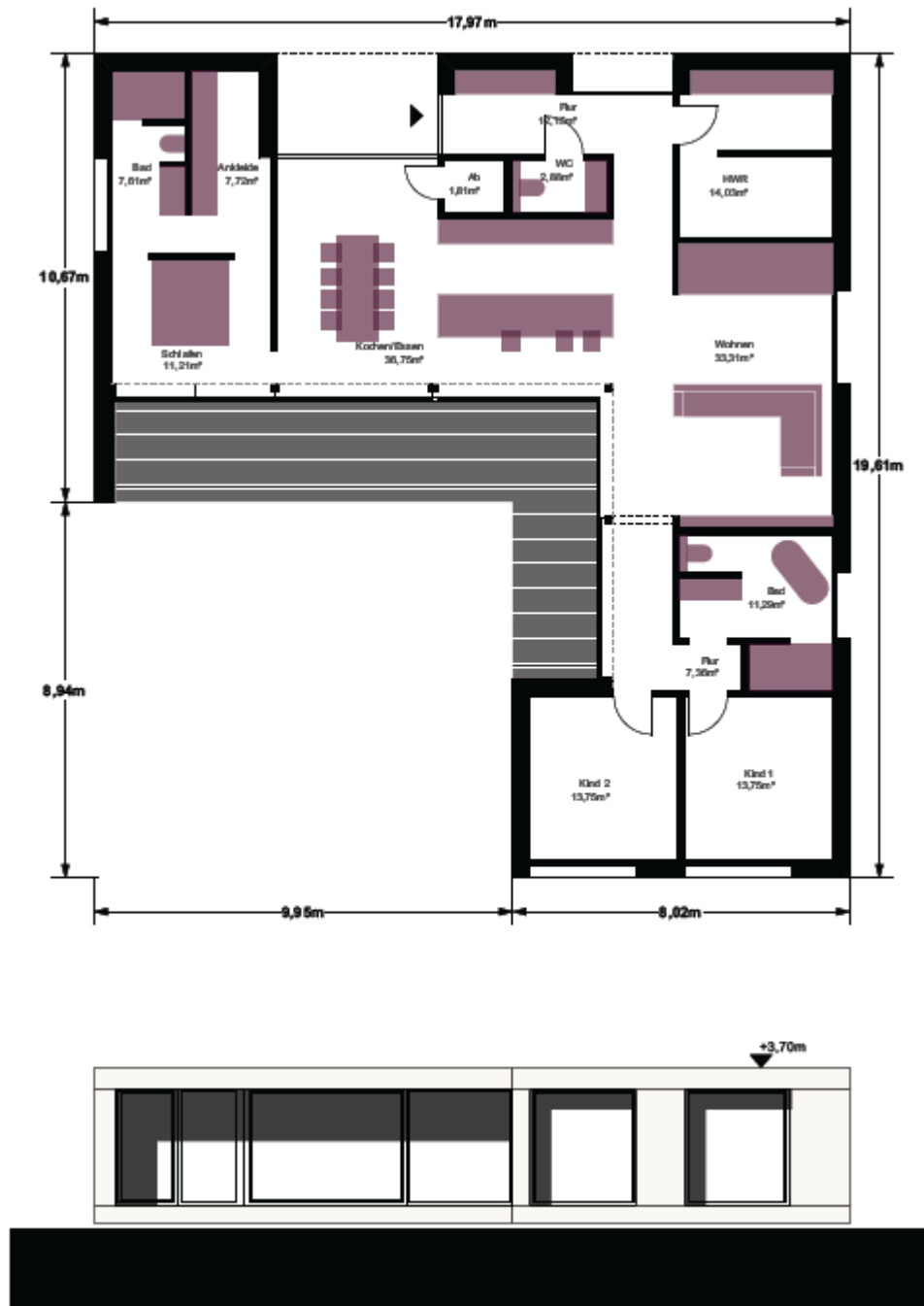
## 2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohnstandortes im Bereich „Hinterdorfstraße“.

Auslöser der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers, auf dem Flurstück 757/20 ein neues Wohnhaus im Bereich einer bereits vorhandenen Bebauung zu errichten.



Die Planung sieht den Teilabbruch der vorhandenen Bebauung vor. Ein Teilstück des nördlichen Gebäudes (Scheune) soll jedoch erhalten bleiben und weiterhin genutzt werden. Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes wird der Neubau vorgesehen, der als einstöckiges Flachdachwohngebäude konzipiert ist.



Planung Vorhabenträger – Grundriss, Ansicht

Die Gemeinde Ecklingerode möchte junge Familien (insbesondere Rückkehrer) bei der Schaffung von eigenem Wohnraum unterstützen und diese Familien damit langfristig als Einwohner an den Ort binden. Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsverfahren eine geordnete bauliche Entwicklung zugunsten einer Wohnnutzung gesichert werden. Dabei liegt es im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Ecklingerode, die Ortslage in diesem Bereich abzurunden.

Aus Sicht der Gemeinde Ecklingerode wird, mit der angestrebten baulichen Verdichtung in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung der „im



Zusammenhang bebauten Ortslage“ und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, ohne einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Gemeinde Ecklingerode hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Selnau“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Wohnbauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Damit erfüllt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die inhaltlichen Kriterien nach § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Ecklingerode.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Selnau“ soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die Nachweisführung der Anwendbarkeit dieses Verfahrens für den konkreten Fall erfolgt unter Pkt. 4.1 der Begründung.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ecklingerode als Grünfläche und als Ackerfläche dargestellt. Gem. § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Dabei ist zu beachten, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Da das Vorhaben hier sinnvoll die Struktur des Ortsrandes abrundet und die geringe Größe des Plangebietes nicht im Verhältnis zur gesamten Ortslage steht, ist eine Beeinträchtigung der geordneten Entwicklung nicht erkennbar. Die Berücksichtigung der Änderung im Flächennutzungsplan erfolgt im Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

### 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 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 Ecklingerode hat keine zentralörtliche Funktion, sie ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N - Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) dem Grundversorgungsbereich Teistungen zugeordnet (G 1-8, RP-N). Das bedeutet, dass eine Bauflächenausweisung für eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden soll, die mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht, Entwicklungen und Strukturen im Umland sowie die ökologische Belastbarkeit des Raums berücksichtigt.

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 zukünftige Baufläche im Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und soll für eine Wohnbebauung genutzt werden.



Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)

Das Satzungsgebiet ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Siedlungsbereich sowie als Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung dargestellt. Die geplante Gebietsentwicklung steht den Vorgaben der Regionalplanung nicht entgegen.

Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

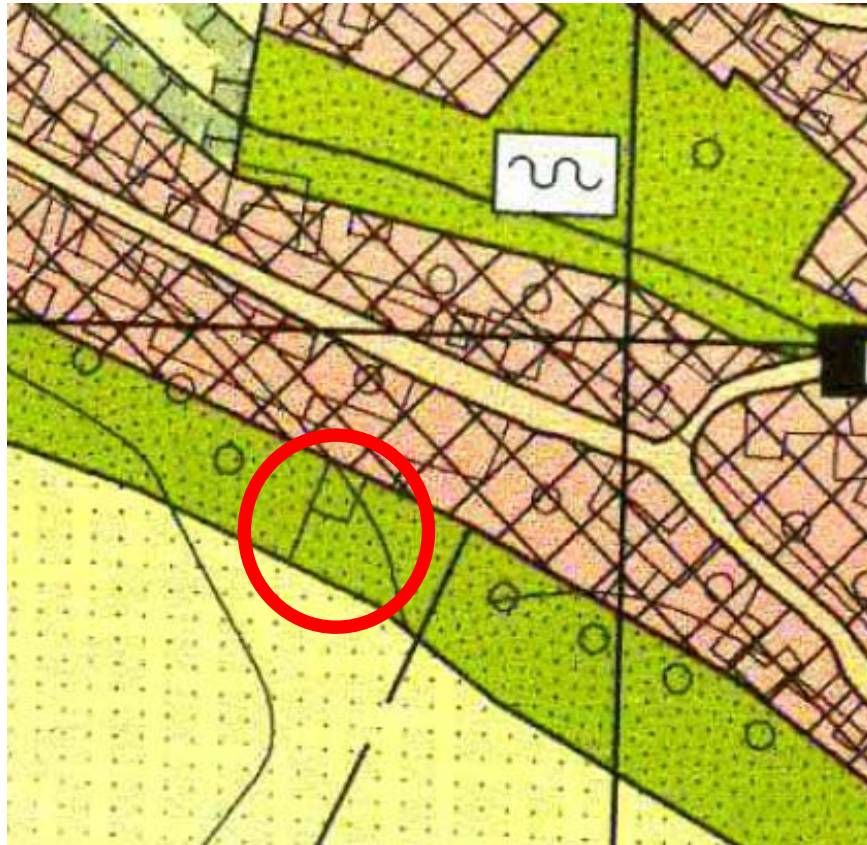
#### G 4.19

In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Gemeinde Ecklingerode geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

### 3.3. Flächennutzungsplan

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



Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Ecklingerode  
Karte: maßstabsloser Auszug

In der Planzeichnung des F-Planes wird die jetzt neu überplante Wohnbebauungsfläche als Grün und Mischgebietsfläche sowie in einem kleinem Bereich auch als Ackerfläche gekennzeichnet. Eine genaue Bestimmung des Geltungsbereiches lässt sich anhand fehlender markanter Punkte in der Planzeichnung nicht feststellen.

Die geplante Satzung steht im ersten Anschein in Widerspruch zu den Festsetzungen des F-Planes. Grundsätzlich ist festzustellen, dass aufgrund des sehr abgegrenzten Bereiches, aufgrund der vorhandenen gesicherten Erschließung und auch des im Vergleich zum gesamten Gemeindegebietes geringen Umfangs der einbezogenen Fläche, eine Möglichkeit der Abweichung vom F-Plan zulässig ist. Zudem ist gegenwärtig bereits ein Teil des als Grünfläche festgesetzten Bereiches bebaut, was hier ebenfalls die geordnete städtebauliche Entwicklung unterstützt. Ein negativer Einfluss auf die Ziele der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht absehbar.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des VB- Planes, da hier absehbar ist, dass ausschließlich eine Wohnbaunutzung seitens des Vorhabenträgers gewünscht wird. Der im F-Plan als Grün- und Ackerland gekennzeichnete Bereich wird in der Berichtigung somit als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Die Vorgabe für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ecklingerode ist in einer separaten Begründung als Anlage aufgeführt

#### 3.4. Gegenwärtiges Baurecht

Für die Gemeinde Ecklingerode besteht keine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. 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.

#### 3.5. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“ sind nicht bekannt.

#### 3.6. Gewässerschutz

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

#### 3.7. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände

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.

#### 3.8. Sonstige Schutzgebiete

Der Planbereich betrifft keine Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete, so dass eine Betroffenheit ebenfalls ausgeschlossen wird.

### 3.9. Nutzung und Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs sind neben zahlreichen Nebengebäude (Schuppen, Lager, Garage usw.) ausschließlich als Scherrasen und kleingärtnerisch genutzte Flächen vorhanden.

### 3.10. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage von Ecklingerode. Einwirkungen von gewerblichen und landwirtschaftlichen Anlagen sind nicht ersichtlich.

### 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 Ecklingerode werden durch die Größe, die konkrete städtebauliche Zielausrichtung und den Inhalt des VB-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.

Die im Geltungsbereich des VB-Plan ausgewiesenen Wohnbauflächen 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.

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

##### 4.1. Voraussetzungen u. Rechtsgrundlage beschleunigtes Verfahren § 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 14.06.2021 nochmals erweitert. Zu den Bebauungsplänen für Maßnahmen der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, treten nunmehr in wieder neu aufgenommenen § 13b BauGB genannte Vorhaben hinzu. Hierfür heißt es:

*„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“*

*Bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.“*

Die Gemeinde Ecklingerode möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnnutzung schaffen. Der in Rede stehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13b BauGB, weil:

- es sich um die Schaffung von Wohnbauflächen (in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage handelt,
- im konkreten Planungsfall wird die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13b BauGB nicht überschritten,
- das Planvorhaben gemäß 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 VB-Plan der Gemeinde Ecklingerode 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 Ecklingerode die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“ 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 jedoch nicht 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,
- von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen sowie
- 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Selnau“ nach § 13b BauGB erfolgt gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

#### 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 Einzelfalles (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 nach Anlage 1 zum UVPG aufgeführtes 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. 2.470 m<sup>2</sup>  
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Kurzcharakterisierung des Plangebietes:

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche (Gartenland) genutzt und ist durch diese Nutzung geprägt. Das Grundstück ist bereits mit zahlreichen Gebäuden bebaut, die zum Teil für das geplante Vorhaben zurückgebaut werden. Eine geschotterte Zufahrt führt von der Hinterdorfstraße in Richtung des Geltungsbereiches.

1	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>	
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 2.470 m <sup>2</sup> . 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 Ecklingerode liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der im Rahmen der Berichtigung angepasst wird. Andere Pläne und Programme wie Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Hochwasserschutzpläne, Lärminderungspläne, 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
<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	
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 Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Nicht betroffen.
<b>2.6</b>	<b>Besonders geschützte Gebiete</b>	
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	Nicht betroffen
2.6.7	Naturdenkmäler gemäß § 28 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.8	Geschützte 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“. 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren 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 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 Vorhabenbezogenen Nr. 7 „Selnau“ 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. Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planaufstellung 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				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
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 Ecklingerode - Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen des VB-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 geringfügigen 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 erkennbar.
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				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 von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen

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		parallele Berichtigung des Flächennutzungsplanes
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) Bundesnaturschutzgesetz (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.

Im Falle eines Vorkommens von streng geschützten Arten sind dann weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen durch einen Fachplaner festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Generell gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des VB-Planes 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

Die unmittelbar nördlich angrenzenden Bereiche sind mit Eigenheimen bebaut, welche im Regelfall durch ein- bis zweigeschossige Gebäude die Ansicht prägen. Die unterschiedlichsten Dachformen sind zur Ausführung gekommen. Im Bereich der VB-Planes soll die Satzung an die Charakteristik der Wohngebäude in diesem Bereich angepasst werden, ohne sie jedoch 1 zu 1 zu kopieren.

Der VB-Plan Nr. 7 "Selnau" in Ecklingerode enthält Festsetzungen zur Einfügung an die Umgebungsbebauung.

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll am Standort der Charakter einer Wohnsiedlung städtebaulich erreicht werden. Es ist nur 1 Wohnhaus mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

Da ein Teil der Bestandsgebäude erhalten bleiben soll, ist die Nutzung der Bestandsgebäude innerhalb des Baufensters bzw. der nach Teilabbruch verbleibenden Gebäudeteile als Nebenanlagen zulässig. Für die verbleibenden Gebäude (Nebenanlagen) ist die Sanierung, der Umbau bzw. Ausbau zulässig.

### 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 Planungen des Vorhabenträgers bzw. auf die bereits tatsächlich versiegelten Flächen und wird auf 0,4 festgesetzt. 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.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind daher im Baugebiet Höhenbegrenzungen erforderlich. Die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Höhenentwicklung und die Begrenzung der Geschossigkeit erfolgt durch die Festsetzung einer einzuhaltenden maximalen Gebäude. Diese gilt ausschließlich für das geplante Wohngebäude.

Die Festsetzung der maximalen Höhen erfolgt gem. §18 BauNVO. Durch die gewählten Festsetzungen soll eine Größenbegrenzung des Gebäudes erreicht werden, welches sich an die in der Umgebung vorhandenen Gebäude sowie am Geländeverlauf orientiert.

Die Gebäudehöhe ist eine Höhenlage der oberen Gebäudebegrenzungslinie (Oberkante Wandabschluss / Attika)bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzung des Wohngebäude ist die durchschnittliche Geländeoberfläche in Gebäudemitte (Schwerpunkt).

Die Gebäudehöhe des Wohngebäude darf max. 6,0 m betragen.

### 7.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

In Einpassung in die umgebende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern 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 erforderlichen Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden. Damit wird u. a. auch eine gewisse physische Unabhängigkeit und optimales Wohnverhalten zur Nachbarschaft garantiert und daher ist ausschließlich ein Einzelhaus zulässig.

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.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

### 7.4. Anzahl der Wohnungen

Entsprechend dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird ausschließlich ein Einzelhaus mit bis zu 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen.

### 7.5. Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform für das Wohngebäude wird ein Flachdach festgesetzt. Die Dachneigung wird hier auf den Bereich von 0° – 5° festgesetzt.

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

Dachbegrünungen, Solarkollektoren und Absorber auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

## 7.6. Technische Infrastruktur

Aus der zusätzlichen Wohngebietsfläche ergeben sich keine neuen Auswirkungen auf die bisherige Verkehrs- und Mediierschließung im Umkreis. Der Anschluss des VB-Planes an die bestehenden Erschließungsanlagen ist aufgrund der Nähe zur „Hinterdorfstraße“, dem abzweigenden Erschließungsweg und der Topografie gesichert. Durch die angrenzende umgebende Wohnbebauung liegen die Ver- und Entsorgungsträger in unmittelbarer Nähe, so dass hier über Netzerweiterungen auch die notwendigen Anschlussmöglichkeiten 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.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die nachfolgend genannten Anforderungen, ebenso wie die gesamte erforderlich Erschließung des Plangebietes auf seine Kosten herzustellen.

### 7.6.1 Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt grundsätzlich über die Straße Hinterdorfstraße hinein in die Stichstraße (öffentliche Wegeparzelle). Die Stichstraße ist entsprechend den Erfordernissen als Anliegerweg auszubauen.

Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes sichergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche durch Verkehr zu beeinträchtigen. Ein Ausbau der Zuwegung als Erschließungsstraße ist hier problemlos möglich.

Der Ausbau der Zufahrtstraße hat gemäß den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) zu erfolgen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Details mit den verantwortlichen Trägern im Vorfeld abzustimmen.

### 7.6.2 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist die Erweiterung des bestehenden Netzes der Ortslage erforderlich. Die Trinkwasserversorgung kann im Anschlussbereich zur

„Hinterdorfstraße“ hergestellt werden. Versorger ist der Trink- u. Abwasserzweckverband "Obere Hahle". Die konkreten Detailplanungen zur Erweiterung werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet. Grundsätzlich bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband.

### **7.6.3 Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Erweiterung und Ausbau der vorhandenen Entwässerungskanäle.

Der Anschlusspunkt befindet sich direkt am Beginn der Zufahrt von der „Hinterdorfstraße“. Eine Erweiterung ist hier möglich.

Entsorger ist der Trink- u. Abwasserzweckverband "Obere Hahle". 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.

Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena). bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über die Kanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s\*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen.

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.  
An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

#### **7.6.4 Erschließung Elektrizität**

Das Plangebiet kann durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG versorgt werden. Für die Neuerschließung ist der Ausbau des Leitungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

#### **7.6.5 Erschließung Telekommunikation**

Das Plangebiet kann durch die Deutsche Telekom AG versorgt werden. Leitungen für die Telekommunikation können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

#### **7.6.6 Erschließung Gas**

Die Gasversorgung wird grundsätzlich durch EAM GmbH & Co. KG gewährleistet. Aufgrund der bestehenden Erdgasversorgung in der „Hinterdorfstraße“ ist bei Wirtschaftlichkeit der entsprechenden Baumaßnahme eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas möglich.

#### **7.6.7 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der auf dem neuen Baugrundstück 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.

Da die Stichstraße nicht mit einem Wendehammer ausgestattet ist, sind vom Vorhabenträger an den Abfuhrterminen die Hausmülltonnen, Blaue Tonnen und Gelben Säcke bis zum Gehweg im Kreuzungsbereich Hinterdorfstraße zu bringen, um hier entleert zu werden.

#### **7.6.8 Löschwasser**

Eine Löschwasserversorgung ist in der Hinterdorfstraße für dessen umliegende Bebauung gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 h über Hydranten sicherzustellen, wenn feuerbeständige und feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen nach DIN 4102 nachgewiesen sind. Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so

dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung).

Löschwasserentnahmen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite  $\geq 3$  m, Höhe der Durchfahrt  $\geq 3,50$  m, Kurvenradien  $\geq 10,50$ , Bewegungsfläche  $7 \times 12$  m, Neigung der Zufahrt  $\leq 10\%$ ...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

#### **7.6.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Geh- und Leitungsrechte sind derzeit nicht bekannt und werden für diese Baumaßnahme auch nicht erwartet.

#### **7.6.10 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thür. Anlagenverordnung - ThürVAwS-) vom 25.07.1995 (GVBl. S. 261), geändert durch erste Verordnung zur Änderung der Thür. Anlagenverordnung vom 08.02.1999 (GVBl. S. 445).

#### **7.6.11 Hochwasserschutz**

Hochwasserschutz ist von dieser Bebauung nicht berührt.

#### **7.6.12 Flächen für den Gemeinbedarf**

Flächen für den Gemeinbedarf sind in diesem überplanten Gebiet nicht geplant.

#### **7.7. Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zugelassen 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.

Da das Parken auf der Planstraße aufgrund deren Dimensionierung nicht möglich ist, sind im Bauantrag/Bauanzeige mindestens 2 Stellplätze für die erste Wohnung nachzuweisen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich hierbei um eine befestigte Stellfläche, ein Carport oder Garage handelt. Für eine weitere 2. Wohneinheit sind ebenfalls 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

#### 7.8. Grünordnung

Da im vorliegenden Fall (die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt nur ca. 2.470 m<sup>2</sup>) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden kann und wird, besteht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“ der Gemeinde Ecklingerode gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnatuschutzgesetzlichen 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).

#### 7.9. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“ nicht getroffen.

#### 7.10. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Selnau“ wird nach derzeitiger Kenntnis der Gemeinde Ecklingerode keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB ausgelöst.

#### 7.11. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

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



## 7.12. 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.

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 VB-Planes 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 zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:

- 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, Baustraßen) 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. schütffähiger, 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.

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 gedrosselt (5 l/s\*ha) in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

## 8. Plangrundlage

Plangrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildeten digitale Katasterkarten sowie eine Bestandsvermessung des Geländes.

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

## 9. Kosten und Durchführungsvertrag

Durch die Aufstellung und Umsetzung des VB Bebauungsplan Nr. VE 75 entstehen folgende Kosten:

- Kosten für Planung
- Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten im öffentlichen Bereich)
- Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (Anschluss der Grundstücke an vorhandene Systeme im öffentlichen Bereich)
- Kosten für Vermessung
- Kosten für die Errichtung des Wohngebäudes

Die Gemeinde Ecklingerode schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ab. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der vorgenannten Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen.

## 10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beträgt ca. 2,47 ha.

Private Flächen:

Gesamter Geltungsbereich	2.470 m <sup>2</sup>
Garten (private Grünfläche)	480 m <sup>2</sup>
Maßgebende Grundstücksfläche	1.990 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche (MGF x 0,6 (GRZ 0,4 mit Überschreitung))	1.194 m <sup>2</sup>

aufgestellt: Uder 07/2021



C. Vogler  
AI GmbH KVV

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die Begründung gebilligt.

Ecklingerode, den

.....  
Rene Sieber  
Bürgermeister