

Begründung

zur Erweiterung Bebauungsplan Wohngebiet „Pöthener Weg“

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort

1. **Verfahrensstand**
2. **Grundlagen**
- 2.1 **Ortsspezifik**
- 2.2 **Lage des räumlichen Geltungsbereiches**
3. **Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Erweiterung des Bebauungsplanes**
- 3.1 **Wohnbedarf**
- 3.2 **Dorfentwicklungsplanung**
4. **Beschreibung städtebauliche Entwicklung**
- 4.1 **Gebiets- und Bestandssituation**
- 4.2 **Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan**
5. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 5.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 und
§ 16 (2) Nr. 1,3,4 BauNVO; Bauweise, Baugrenze gem. § 9 (1), Nr. 2 BauGB bzw.
§§ 22, 23 BauNVO**
- 5.2 **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO**
- 5.3 **Flächenbilanz**
6. **Erschließung**
- 6.1 **Verkehrsflächen**
- 6.2 **Abwasser**
- 6.3 **Wasserversorgung**

- 6.4 Gas
- 6.5 Elektroenergie
- 6.6 Telefon
- 6.7 Löschwasser
- 6.8 Bodendenkmalpflege
- 6.9 Trinkwasserschutzzone
- 7. Erschließungskosten
- 8. Zusammenfassung

Anlagen

- | | | |
|----|---------------------------|--------------------------|
| 1. | Übersichtskarte | |
| 2. | Topographische Karte | M 1: 10.000 |
| 3. | Luftbild Ort & Plangebiet | M 1:5000 bzw. M 1: 2.000 |
| 4. | Flurkarte | M 1: 1.000 |
| 5. | Straßenplan | M 1: 5.000 |
| 6. | Analyseplan | M 1: 2.000 |
| 7. | Bebauungsvorschlag | M 1: 1.000 |

Vorwort

Das vorhandene Wohngebiet „Pöthener Weg“ ist in seinen Kapazitäten ausgelastet.

Alle Bauplätze sind vergeben. Die Nachfrage an Bauland bleibt aber bestehen.

Die Erweiterung des Wohngebietes erfolgt in Richtung Süd-Westen. Die Erschließung ist gesichert, da der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Planstraße A vorgenommen werden kann.

Das Plangebiet umfasst eine Grundstücksfläche 7.800 m².

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Pöthener Weg“ wurde als Satzung (Beschluss-Nr. 125-2/18) am 30.05.2018 beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.01.2019 im Amtsblatt bekannt gemacht.

2. Grundlagen

2.1. Ortsspezifisch

Menteroda liegt in Thüringen im Unstrut-Hainich-Kreis.

Die Entfernungen zu anderen Städten betragen:

- in nord-östlicher Richtung: 50 km nach Nordhausen
- in östlicher Richtung: 30 km nach Sondershausen
- in südlicher Richtung: 60 km nach Eisenach
- in süd-westlicher Richtung: 20 km nach Mühlhausen
- in nord-westlicher Richtung: 35 km nach Leinefelde-Worbis

2.2. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Pöthener Weg“ beplante Gebiet befindet sich am süd-östlichen Ortsrand von Menteroda.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt durch:

- * im Norden - Wohnbebauungen
- * im Osten - Wald
- * im Süden - Acker
- * im Westen - Pöthener Straße (K 208)

Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrswege erfolgt über die Rudolf-Breitscheid-, der Rosa-Luxemburg-Straße an die Pöthener Straße.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gem. Menteroda, Flur 12

Flurstücke: 1211, 1216, 1225, 1227/2, 1234,

Flurstücksteile aus 979/78, 979/44, 986/2 u. 1230

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

3. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Erweiterung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Pöthener Weg“

Seit mehreren Jahren werden an die Gemeinde gehäuft Anfragen zu Grundstücken für Eigenheimbebauung gestellt. Im Ort gibt es keine größeren Brachflächen, die der Nachfrage gerecht werden könnten. Der Nachweis

Der bestehende Bebauungsplan wurde aufgestellt um städtebaulichen Konflikte zu den § 34 und § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) am Ortsrand zu lösen. Das Plangebiet enthielt im ersten Entwurf von 2016 bereits die Baugrundstücke, die jetzt hinzukommen. Diese mussten unter Beachtung der Hinweise des Landesverwaltungsamtes zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 1a Abs. 2 BauGB und den raumordnerischen Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen auf den tatsächlichen Bedarf, der in 2 bis 3 Jahre zu erwarten ist, reduziert werden.

Nach drei Jahren Bautätigkeit sind die Bauplätze vergeben. Es wurden 8 Eigenheime errichtet. Die Situation ist nun so, dass der Bedarf noch nicht gedeckt ist bzw. sich der Druck auf bebaubare Flächen des sich weiter entwickelnden Gewerbestandortes Menteroda, den Neubau des Altenheimes mit 25 Arbeitsplätzen und die Fusion mit der Gemeinde Unstruttal weiter aufbaut und dringend Wohngrundstücke gesucht werden. Die einzige Möglichkeit besteht nun darin, das Wohngebiet mit 4 Baugrundstücken zu erweitern. Zusätzlich möchte die Gemeinde zur Verbesserung der Infrastruktur in diesem Ortsrandbereich einen kleinen Spielplatz errichten.

Die Vorbereitungen für den Straßenbau der Planstraßen A und B befinden sich in der Planungsphase, weil die Baumaßnahme 2024 ausgeführt werden soll. Hierbei ist es wichtig, dass die entstehenden Kosten auf die Anlieger gerecht verteilt werden. Nur durch eine beidseitige Bebauung der Straßen kann die Verhältnismäßigkeit der Kosten und die Höhe der Erschließungsbeiträge gewahrt bleiben.

Um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht zu gefährden, muss die Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet - Pöthener Weg“ genauso wie 2018 als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die Erweiterung des Plangebietes umfasst 7.800 m² und besitzt eine Bruttowohnbaufläche von ca. 4.400 m². Die Erweiterung schließt die Baulücke am südlichen Ortsrand bis zur Pöthener Straße.

Die Erschließung für das Plangebiet ist gesichert. Die Gemeinde ist der Grundstückseigentümer. Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden im Plangebiet verlegt. Es sollen 4 Bauplätze mit ca. 1.000 m² Grundstücksfläche entstehen.

Das Plangebiet besitzt folgende Vorteile für die beabsichtigte Nutzung:

- Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich
- ruhige Ortsrandlage
- gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Gemeinschaftsschule, Ärzte, Apotheke im Ort
- Ortsrandlage begünstigt die Erhaltung bzw. den Ausbau bäuerlicher Strukturen in diesem Bereich

2.1 Wohnbedarf

Der Wohnbedarf wird aus den statistischen Angaben des Landesamtes ermittelt, weil diese Daten die Situation vor Ort am besten widerspiegeln.

Es besteht ein offizieller Konflikt zwischen dem aktuellen gemeindlichen Bedarf und den Aussagen zum demographischen Wandel (Bevölkerungsrückgang), welcher auf den statistischen Zahlen beruht. Jetzt besteht ein akuter Bedarf an Eigenheimgrundstücken, den die Gemeinde deckeln muss. In 20 Jahren wird der Bedarf nicht mehr bestehen. Aber bis dahin müssen Lösungen gesucht werden, die die Ansiedlung junger Familien ermöglichen, um ein Überleben der ländlichen Regionen zu sichern.

Auszug der Daten des Statistischen Landesamtes zu den Baumaßnahmen in Menteroda:

Jahr	Baumaßnahmen (insgesamt)	Neubau Wohngebäude	Neubau Nichtwohngebäude
2005	4	2	1
2006	9	1	3
2007	7	2	4
2008	8	3	2
2009	6	1	2

2010	7	2	2
2011	6	2	1
2012	4	1	1
2013	14	4	5
2014	3	0	1
2015	5	2	1
2016	3	1	1
2017	4	1	1
2018	3	3	0
2019	7	4	2
2020	3	2	0
2021	8	4	4
2022	9	5	2

Die Auswertung der Angaben zeigt eine sehr positive Bauentwicklung zwischen den Jahren 2018 und 2022, die auf die Umsetzung des Bebauungsplanes zurückzuführen ist.

Es wurden 3-4 Wohngebäude pro Jahr errichtet.

2.2 Dorfentwicklungsplanung

2008 wurde in der Dorfentwicklungsplanung der Ortskern auf Leerstand und Bestandsmängel untersucht (siehe Anlage 6). Leerstände gibt es fast nicht mehr. Öffentliche Gebäude wurden saniert und teilweise umgenutzt. Die einzige Möglichkeit der Nutzung freier Flächen im Ortszentrum bestand auf den Flurstücken zwischen „Thomas-Müntzer-Straße“ und der Straße „Unterdorf“. Mit Ausnahme eines Grundstücks konnte dort eine straßenbegleitende Bebauung (Lückenschließung) realisiert werden (Straßenplan siehe Anlage 7).

Eine Möglichkeit der Nachverdichtung der Bebauung im Ortszentrum wurde durch einen städtebaulichen Rahmenplan, den die Gemeinde 1997 in Auftrag gegeben hatte, aufgezeigt. Sie beinhaltet den Neubau von Gebäuden in 2. Reihe. Dies ist aber baurechtlich sehr schwer umsetzbar und wird auch zukünftig die Ausnahme bleiben.

Eine Übersicht zu den Neubauten der letzten Jahre wird im Analyseplan (Anlage 6) ersichtlich. Die Baumaßnahmen konzentrierten sich am westlichen (Holzstraße) und am östlichen (Planweg) Ortsrand.

4. Beschreibung städtebauliche Entwicklung

4.1 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 7.800 m². Das Gelände befindet sich zwischen 422 m und 415 m ü NN, es neigt sich von Westen nach Osten.

Die vorhandenen Bebauungen befinden sich beidseitig entlang der Planstraße B.

Die Planstraße A ist nördlich und östlich bebaut.

Nördlich des Plangebietes schließen sich die Wohnbebauungen entlang der Rudolf-Breitscheid- und der Rosa-Luxemburg-Straße an.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der bestehende Bebauungsplan „Wohngebiet - Pöthener Weg“ wurde durch das Landratsamt des Unstrut-Hainich-Kreises am 17.12.2018 genehmigt.

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Erweiterung des Baugebietes in einem 2. Bauabschnitt durch 4 Baugrundstücke und einen Spielplatz.

4.3 Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Pöthener Weg“ verband die Gemeinde das Ziel Bauland zu Wohnzwecken für Einheimische auszuweisen, da die Anfragen nach Bauland stetig steigen und es im Ort keine größeren zusammenhängenden Flächen gibt, die für ein Baugebiet ausgewiesen werden könnten.

Das bestehende Plangebiet umfasst 1,57 ha. Es schließt sich unmittelbar an die örtliche Bebauung an. Die geplante Erweiterung umfasst 7.800 m². Sie schließt sich süd-westlich an das vorhandene Plangebiet an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, um den Bedarf an Eigenheimen zu decken und einer unkontrollierten Bebauung oder Nutzung am Ortsrand entgegenzuwirken. Folgende Aspekte sind für die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Bedeutung.

1. Die vorhandenen Bebauungen befinden sich beidseitig von Stichstraßen, die nun im 2. Bauabschnitt miteinander verbunden werden sollen. Die neue Straßenführung ist so geplant, dass mit ihr eine Ortsabrundung erfolgt und eine Verlängerung der Stichstraßen, d. h. die Gefahr einer Zersiedelung des Ortsrandes bzw. die Entstehung unorganischer Strukturen entgegengewirkt wird. Die Errichtung der neuen Gebäude erfolgt somit in unmittelbarem Bebauungszusammenhang mit den vorhandenen Wohnhäusern.

2. Bei den Grundstücken handelt es sich größtenteils um Flurstücke, die aufgrund der modernen Agrartechnik nicht mehr genutzt werden können, weil sie zu kleinflächig sind. Die

Gemeinde ist Eigentümer dieser Flächen und damit Garant, dass der Bebauungsplan ohne Verzögerungen umgesetzt werden kann.

3. Die Kosten für die Erschließung der Grundstücke reduzieren sich auf den Straßenbau und den Regenwasserkanal. Ein Schmutzwasserkanal wurde bereits im Rahmen des Anschlusses der Haushalte an die öffentliche Kläranlage verlegt und für die Erweiterung der Wohnbebauungen in diesem Bereich ausgelegt.

4. Landschaftsbild

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Versiegelung und Umnutzung des Bodens kompensiert werden muss. Deshalb wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Schaffung einer natürlichen Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen vorgenommen. Der südliche Plangebietsrand wird durch eine mehrreihige baumüberstandene Strauchhecke an einem neuen Feldweg gestaltet. In dieser Pufferzone werden neue Habitatsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und die Auswirkungen der Landwirtschaft auf die Wohnbebauungen wesentlich verringert.

5. Ein wichtiger Standortvorteil ist die Ortsrandlage des Plangebietes. In Menteroda überwiegen dörfliche Strukturen. In den Randbereichen befinden sich zahlreiche Gartenanlagen, die noch genutzt werden. Gerüche und Lärm aus Kleintierhaltung werden am Ortsrand viel weniger störend empfunden als im Ortszentrum. Darum ist es wünschenswert neue Eigenheime im Randbereich statt Ortszentrum auszuweisen, damit die Bewohner teilweise als Selbstversorger tätig werden können.

Bäuerliche Aktivitäten in der Landwirtschaft, Geflügelzucht oder Gemüseanbau sind auf dem Land erwünscht und bilden einen bedeutsamen Vorteil gegenüber dem sterilen Charakter einer städtischen Neubausiedlung. Die Schaffung derartiger Strukturen trägt zur Attraktivität und Nachhaltigkeit der Ortsentwicklung bei.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

*Erklärung des Festsetzungsschlüssels

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
	Bauweise
Firsthöhe	Grundflächenzahl

Die Nutzungsgrenzen für Gebäude im geplanten Gebiet ergeben sich entsprechend der Nutzungsschablone im Plan wie folgt:

WA-Gebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen:

1. Anlagen für die Verwaltung
2. Tankstellen

* Zulässige Nutzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohnhäusern mit ihren Nebenanlagen. Ein reines Wohngebiet soll ausgeschlossen sein, da es dem dörflichen Charakter widerspricht. Es sollen Möglichkeiten bestehen dörfliche Aktivitäten und Strukturen auszubauen. Nicht störende Handwerksbetriebe, kleinere Läden, Kleintierhaltung und Kommunikationsorte wären denkbar.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, weil das Plangebiet folgende Vorteile besitzt:

- unmittelbare Nähe zum Wald,
- Bergbaumuseum am Schacht Volkenroda,
- zentrale Lage zu dem Erlebnisbergwerk in Sondershausen und dem Theater in Nordhausen, dem Freizeit- und Erholungspark „Zum Possen“ (Sondershausen), dem Sportflughafen in Obermehler, dem Kloster Volkenroda, der Stadt Mühlhausen, dem Kunsthof Friedrichsrode, der Draisinenbahn in Lengenfeld unterm Stein, dem Baumkronenpfad im Nationalpark Hainich, dem Erlebnispark Straußberg und dem Bärenpark Worbis.

Der Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten besteht, da in Menteroda nur wenige Unterkünfte zur Verfügung stehen. Die Pension Bartels (Rodert-Bosle-Str. 28) bietet 2 Doppelzimmer und die Wohnungsbaugenossenschaft Menteroda e.G. bietet im 2. Obergeschoss der „Straße der Einheit 37“ eine Gästewohnung für 5 Personen an.

Ausnahmsweise werden nicht störende Gewerbetriebe zugelassen.

Durch die Ortsrandlage und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen könnten sich in begrenztem Maße landwirtschaftliche oder gärtnerische Gewerbebetriebe niederlassen.

Tankstellen und Anlagen für die Verwaltung werden ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter widersprechen.

* Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4 BauNVO

Die Gebäudehöhe darf maximal 12 m über Gelände reichen. Die Höhenangabe bezieht sich auf die durchschnittliche Oberkante der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird.

Die Gebäude dürfen maximal 2-geschossig errichtet werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

* Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, dass dem Gebietscharakter entspricht.

* Baugrenze § 23 Abs. 1, 3, 5 BauNVO

Aufgrund der unregelmäßigen Grundstücksgrößen beträgt im Allgemeinen der Abstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken 3 m und die Baufenstertiefe 29 m.

5.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe der ausgewiesenen Baufenster wird als ausreichend betrachtet.

5.3 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche	%
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	4.465 m ²	58
* max. bebaubare Fläche (30%)	1.339 m ²	
* verbleibende Grünfläche (70%)	3.126 m ²	
Straßenverkehrsfläche	816 m ²	11
Straßenverkehrsfläche (Grünstreifen)	130 m ²	2
Feldweg	726 m ²	10
Spielplatz	540 m ²	7
Ausgleichsfläche	1.045 m ²	12
Gesamtfläche Plangebiet	7.722 m ²	100

6. Erschließung

6.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Rudolf-Breitscheid-Straße bzw. Rosa-Luxemburg-Straße erschlossen. Zukünftig soll die Anbindung auch von der Pöthener Straße erfolgen, um das Verkehrsaufkommen in dem Wohnquartier zu verringern bzw. durchgängiger zu machen.

Die Rosa-Luxemburger-Straße und die Rudolf-Breitscheid-Straße sind Stichstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 4 m und einem Fußweg von 1.25 m, die durch die neuen Anlieger zusätzlich belastet werden. Im Begegnungsfall Pkw-Pkw sind die bestehenden Straßen zu schmal.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation wird die Schaffung einer weiteren Aus – oder Zufahrt an das örtliche Straßennetz über die Pöthener Straße geplant.

Voraussetzung für den Anschluss an die Pöthener Straße ist die Umsetzung des Ortseingangsschildes, da es sich um eine Kreisstraße handelt. 2024 soll die Kreisstraße als Gemeindestraße umgewidmet werden.

Die Plangebietsstraße wird als gemischte Verkehrsfläche ausgeführt, d.h. Straße und Gehweg sind niveaugleich. Die Straßenbreite beträgt 4.00 m, die Gehwegbreite 1.50 m, die Randstreifen betragen 0.50 m bzw. 1.00 m. Die Breite der Erschließungsstraße beträgt insgesamt 7.00 m bzw. 8 m. Die Verkehrsflächen sind bis dato nur geschottert.

6.2 Abwasser

Das Plangebiet ist an den vorhandenen öffentlichen Kanal anzuschließen. Im Plangebiet wurde bereits eine Schmutzwasserleitung DN 200 verlegt.

Aufgrund der Subrosionsgefährdung sollte das anfallende Regenwasser von den Dachflächen und der Straße in den Vorfluter eingeleitet werden. Sofern eine Versickerung des Regenwassers geplant wird z.B. für die Straßenentwässerung, muss durch ein Baugrundgutachten die Möglichkeit der Versickerung unter Berücksichtigung der Subrosionsgefahr nachgewiesen werden.

6.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden.

6.4 Gas

Das Plangebiet kann an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

6.5 Elektroenergie

Das Plangebiet kann an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

6.6 Telefon

Das Plangebiet kann an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

6.7 Löschwasser

Zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs werden gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerks 48 m³ / h für die Dauer von 2 Stunden benötigt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

6.8 Bodendenkmalpflege

Aus der Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Es muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen

u. a.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerresten) – Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 mit Änderung vom 23.11.2005), § 2 Abs. 7- gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar mindestens 2 Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten erfolgen kann.

6.9 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

7. Erschließungskosten

* Kosten der Erschließungsstraße ohne Ver- u. Entsorgungsanlagen
(Schmutzwasserleitung ist bereits vorhanden)

Verkehrsfläche 2. BA: 970 m²

Kosten/m²: ca. 200 € / m²

Kosten Verkehrsfläche 2. Bauabschnitt: 194.000 €

8. Zusammenfassung

Die Erweiterung des Bebauungsplanes wurde aufgestellt, um der Nachfrage an Wohnbauland gerecht zu werden. Die geplanten Bebauungen dienen der Lückenschließung des neuen Wohngebietes zur Pöthener Straße sowie der Schaffung eines Spielplatzes für das neue Wohngebiet.

Die Pöthener Straße ist eine Kreisstraße (K 208). Gemäß Straßenrecht müssten Anbaubeschränkungen eingehalten werden. Im vorliegenden Fall müsste der Mindestabstand des Bauwerkes zur Fahrbahnkante 20 m betragen, somit würde 1 Bauplatz weniger entstehen können.

Desweiteren wäre für die geplante Anbindung an die Pöthener Straße eine Sondernutzungserlaubnis durch die untere bzw. obere Straßenbaubehörde erforderlich.

Die Gemeinde hat daher die Versetzung des Ortsschildes beantragt.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftsschutz zu minimieren, werden die neuen Bebauungen durch einen 8 m breiten Gehölzstreifen von der offenen Flur abgegrenzt. Dieser Grünstreifen dient als Kompensationsmaßnahme für den Verlust an versickerungsfähiger Fläche und verringert gleichzeitig die Auswirkungen der Bebauungen auf das Landschaftsbild,

dient aber auch als Pufferzone und Ortsrandeingrünung der Verbesserung der Ausstattung der Kulturlandschaft.

Der vorhandene 7 m breite Gehölzstreifen entlang der Pöthener Straße bleibt erhalten.

Da der gesamte Eingriff nicht im Baugebiet ausgeglichen werden kann, wird eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Baugebietes erforderlich.

Die Gemeinde befürwortet die Ausweisung des Standortes als derzeit einzige Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum in Form von Eigenheimen mit Gartengrundstücken in Menteroda.

Oberdorla, d. 21.09.2023



.....
Büro Dr. Schröter