

Stadt Kölleda

Bebauungsplan Wohngebiet „Am Meisenweg“

Begründung

Stand: Satzung Oktober 2021

Auftraggeber: **Stadt Kölleda**
Mark 1
99625 Kölleda

Planverfasser: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg

Tel.: 036453 / 865-0

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Planungserfordernis.....	5
1.3 Städtebaulicher Grundsatz/planerische Zielstellung.....	5
1.4 Verfahrensablauf	6
2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	8
2.1 Landesplanung und Raumordnung.....	8
2.2 B 176 Ortsumfahrung Kölleda.....	10
2.3 Flächennutzungsplan und sonstige Planungen.....	11
2.4 Wohnbauflächenbedarf.....	11
2.5 Standortalternativen.....	13
3. BESTANDSDARSTELLUNGEN	14
3.1 Lage	14
3.2 Geltungsbereich	15
3.3 Städtebauliche Einordnung/Nutzung.....	15
3.4 Verkehrsanbindung.....	16
3.5 Topographie	17
3.6 Umweltsituation	17
3.7 Eigentumsverhältnisse.....	25
3.8 Technische Infrastruktur	25
4. PLANUNGSZIEL/PLANUNGSKONZEPT	26
4.1 Planungsziel	26
4.2 Planungskonzept	26
5. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	26
5.1 Elektro-/Gasversorgung.....	26
5.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung	27
5.3 Telekommunikation.....	32
5.4 Müllentsorgung.....	32
6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	32
6.1 Art der baulichen Nutzung	32
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	33
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	33
6.4 Nebenanlagen	34
6.5 Garagen, Carports, Stellplätze,.....	34
6.6 Verkehrsflächen.....	34
6.7 Grünflächen	35
6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen	35
6.9 Klimaschutz	37
6.10 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise.....	38
6.10.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.....	38
6.10.2 Pflanzlisten.....	39

6.10.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaus- haltes und Landschaftsbildes.....	40
6.10.4	Sonstige Hinweise	41
7.	BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	41
7.1	Dachausbildung.....	41
7.2	Fassade.....	41
7.3	Mülltonnenstandplätze	41
8.	FLÄCHENBILANZ	42
9.	KOSTEN	42
10.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	42
11.	HINWEISE.....	42
12.	QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	43
13.	ANLAGE	45

1. ANLASS UND ERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass

Für das Gebiet „Am Meisenweg“ in der Stadt Kölleda soll ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet erstellt werden.

Das Plangebiet „Am Meisenweg“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der ländlich geprägten Kleinstadt Kölleda im Bereich des Flächendreiecks von Bundesstraße B 85, der Verlängerung des „Langen Weges“ und dem „Finkenweg“.

Baulich-strukturell stellt der Planbereich eine Erweiterung der südlich angrenzenden Schillingstedter Siedlung dar. Die Fläche des Bebauungsplanes wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, ebenso die weiteren umgebenden Areale.



Einordnung des Plangebietes – Auszug aus geoproxy.thueringen – unmaßstäblich (entnommen: 26.05.2021)

Die Notwendigkeit der Realisierung des Plangebietes kann außerdem wie folgt begründet werden. In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Anforderungen an das Wohnen verändert. Dieser Trend wird mit Blick auf die demographischen Veränderungsprozesse sowie sich zunehmend ausdifferenzierender Lebensstile auch für die kommenden Jahre anhalten. Um den künftig nachgefragten Wohnbedarfen gerecht zu werden, ist der Wohnungsmarkt möglichst vielschichtig zu gestalten. Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland ist somit die Entwicklung eines Wohnangebotes im nachgefragten Segmente des Einfamilienhausbaus erforderlich.

Innerhalb des Sektors der Mehrgeschossbauten besteht in der Kernstadt Kölleda bereits ein ausreichendes und qualitativ hochwertiges Wohnraumangebot an Miet- und Sozialwohnungen. Daher spielt diese Wohnform in der aktuellen Wohnungsnachfrage sowie im mittelfristigen Baugeschehen nur eine untergeordnete Rolle.

Mit dem Bebauungsplan „Am Meisenweg“ soll auf 22 Grundstücken Baurecht für Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen werden, um so auf die örtliche Baulandnachfrage in der Stadt Kölleda an-

gemessen zu reagieren. Es gilt, die nachfolgende Grundstücknutzung vorzubereiten und die Eigentumsbildung der Bevölkerung als eine Voraussetzung der Standortverbundenheit zu unterstützen. Damit werden ebenfalls die umfangreichen interkommunalen Anstrengungen zum weiteren Ausbau des Großgewerbestandortes Kölleda-Kiebitzhöhe in Hinblick auf die Ansiedlung von Arbeitskräften gefördert. Die Stabilisierung der Bevölkerungszahlen ist ein zusätzlicher Effekt.

1.2 Planungserfordernis

Um die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines Baugebietes zu schaffen, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei finden die Grundsätze der Bauleitplanung Anwendung. Mittels Bebauungsplanung gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) soll das erforderliche Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden.

Des Weiteren sollen auf Basis einer städtebaulichen Konzeption für die Flächen im Geltungsbereich verbindliche Beurteilungsgrundlagen im Sinne der angestrebten städtebaulichen Ordnung durch planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gesichert werden.

1.3 Städtebaulicher Grundsatz/planerische Zielstellung

Mit der Realisierung der Planung wird den grundsätzlichen Entwicklungszielen der Stadt Kölleda entsprochen. In den Bebauungsplan integrierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden dazu beitragen, den Belangen des Naturschutzes, des Umweltschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, des Lärmschutzes und des Städtebaus gerecht zu werden.

Vorgaben, wie z.B. die Anordnung der Baufelder, ermöglichen eine optimale Flächenausnutzung unter Beachtung eines ausreichenden Maßes an Besonnung und Belüftung.

Es soll eine harmonische Bebauungsstruktur durch die aufgelockerte Bauweise, die Integration eines hohen Grünanteils in den Randbereichen und unter Anknüpfung an benachbarte Erschließungsanlagen entstehen.

Als planerische Zielstellungen können zusammenfassend folgende definiert werden:

- Schaffung einer architektonisch und energetisch modernen Wohnbebauung unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben des Umgebungsbestandes
- Schaffung einer attraktiven Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Kölleda basierend auf den existenten Nachfragen
- Nutzung eines Randstandortes, der angrenzend bereits bebaut ist, mit dem Vorteil der Integration in die bebaute Ortslage und unter Bereitstellung eines hohen Grünanteils und der Fortsetzung vorhandener erschließungsanlagen
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Erhaltung und Absicherung der Verfügbarkeit von Arbeitskräften für den Großindustriestandort Kölleda-Kiebitzhöhe
- Stärkung der Stadt Kölleda als Leistungsträger im ländlichen Raum mit wirtschaftlichen Potentialen und einem breiten Spektrum an qualifizierter Grundversorgung

Das Plangebiet ist vor allem als Wohnraumangebot zur Eigentumsbildung angedacht. Infrastrukturelle Einrichtungen für die Ansprüche unterschiedlicher Altersgruppen (betreutes Wohnen, Gaststätten, Kindergarten usw.) sowie Bildungs-, Sport- und Versorgungseinrichtungen sind im Stadtgebiet der Stadt Kölleda vorhanden. So ist beispielsweise das ca. 450 m entfernte Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion in etwa 10-15 Minuten fußläufig über den „Langen Weg“ zu erreichen. In etwa 300 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich in Richtung Stadtzentrum an der Brückentorstraße ein Nahversorger.

Das Angebot für das Segment des Einfamilien- bzw. Doppelwohnhauses stellt eine wichtige und attraktive Ergänzung zu den verdichteten Wohnanlagen (Wilhelm-Pieck-Ring und Bahnhofsviertel) von Kölleda sowie zur gewachsenen historischen Bebauung im Zentrum dar. Auf diese Potenziale kann auf Grund des Wohnraumzusatzbedarfs in diesem Segment nicht verzichtet werden. Bestehende Innenentwicklungspotentiale wurden und werden konsequent ausgeschöpft.

1.4 Verfahrensablauf

Mittels Bebauungsplanung gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) soll das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

Durch den Stadtrat der Stadt Kölleda wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens am 20.09.2017 gefasst. Um das Flurstück westlich des Langen Weges in die Planung einzubeziehen wurde der Aufstellungsbeschluss mit Beschlusslage des Stadtrates am 05.03.2019 ergänzt.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt. Nach § 13 b BauGB i.v.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden in der Begründung und bei der Abwägung berücksichtigt.

Folgende Gründe werden dafür benannt:

- Das Plangebiet grenzt an im Zusammenhang bebaute Bereiche an bzw. rundet diese ab. Dabei handelt es sich um örtliche Bestandsbebauung im Sinne des § 34 BauGB.
- Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von 27.986 m². Nach Abzug der Verkehrsfläche (2.451 m²), der Grünflächen (7.698 m²) und der Flächen für Versorgungsanlagen (23 m²) verbleibt eine Nettobaufläche von 17.814 m². Unter Ansatz einer höchstmöglichen Grundflächenzahl mit Überschreitung von 0,45 verbleibt eine überbaubare Grundfläche von 8.016 m². Diese liegt damit deutlich unter dem zulässigen Schwellenwert von 10.000 m² gemäß § 13 b BauGB und der damit verbundenen Anwendungsmöglichkeit des § 13 a BauGB.
- Das Plangebiet soll vorrangig der Realisierung einer Wohnnutzung dienen.
- Mit dem Bebauungsplan ist die Umsetzung von Vorhaben geplant, die keiner UVP-Pflicht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in der Begründung und bei der Abwägung berücksichtigt. Die Ergebnisse sind unter Pkt. 3.6 der Begründung dargestellt
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht zu beachten.

Zur Bewertung artenschutzrechtlicher Belange erfolgte eine Feldhamsterkartierung. Die Ergebnisse sind im Pkt. 3.6 dargelegt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
2.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf
3.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Stellungnahmen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
4.	Abwägungsbeschluss
5.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf
6.	Öffentliche Auslegung für die Dauer von 14 Tagen ; Abgabe von Stellungnahmen zu den Änderungen der Planung (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) zu den Änderungen
7.	Abwägungsbeschluss
8.	Satzungsbeschluss
9.	Genehmigung des Bebauungsplanes nach ThürKO
10.	Bekanntmachung der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

Zur Grundlagenermittlung wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Planung angefragt: Landratsamt Sömmerda, Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser Sömmerda mbH, Thüringer Energienetze (TEN), Thüringisches Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie, Landesamt für Bau und Verkehr.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden, soweit von Belang, in den Planentwurf eingearbeitet bzw. es fand eine Vorabklärung zu gegebenen Hinweisen statt.

In Auswertung einer ersten Grundlagenermittlung erfolgte am 05.09.2019 ein Abstimmungstermin im Landratsamt Sömmerda u.a. mit Vertretern der VG Kölleda sowie der Untere Naturschutzbehörde. Insbesondere wurde die Klärung der weiteren Verfahrensweise in Bezug auf Vorkommen des Feldhamsters (Gutachten erforderlich), der Feldlerche (Bauzeitenregelung) und hinsichtlich der Wahl des Bebauungsplanverfahrens diskutiert.

In Vorbereitung des Planverfahrens wurden die folgenden Untersuchungen und Gutachten erstellt:

- Feldhamsterkartierung im Bereich Kölleda Dipl. agr. ing. Stefani Martens, Pfarrgasse 53, 99869 Großretzbach (13.05.2020)
- Entwässerung B-Plangebiet „Am Meisenweg“ / Hydraulisches Gutachten (2021) Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
- Schallimmissionsprognose / 2127-19-AA-20-PB002 (Juni.2021) SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH / Hartmannsdorf
- Fortschreibung der Wohnflächenbedarfsanalyse f. d. Stadt Kölleda mit Ortsteilen (29.04.2021) Claus-Christoph Ziegler / Freier Landschaftsarchitekt / Heilbad Heiligenstadt

Die Ergebnisse wurden in den Planentwurf eingestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden eine Stellungnahme zur Niederschrift abgegeben.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

Folgende Inhalte wurden eingearbeitet:

- Wegfall des südwestlichen Feldweges, da kein Bedarf mehr besteht – Integration der Fläche in die öffentliche Grünfläche
- Konkretisierung des Nutzungsinhaltes der privaten Grünfläche

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 6 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 3 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

Folgende Inhalte wurden eingearbeitet:

- Ergänzung der Bemaßung und Klarstellung von Piktogrammen in der Planzeichnung
- Ergänzung von Hinweisen zum Artenschutz, zum Baulärm, zu Erdarbeiten und zu landwirtschaftlichen Emissionen
- Klarstellung der Festsetzung zur Lärmschutzwand
- Ergänzung der Festsetzung zu Mülltonnenstandplätzen und zur Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile
- Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung
- Festsetzung von Rückhaltezysternen (Regenwasser)
- Wegfall des westlichen Feldweges

2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Landesplanung und Raumordnung

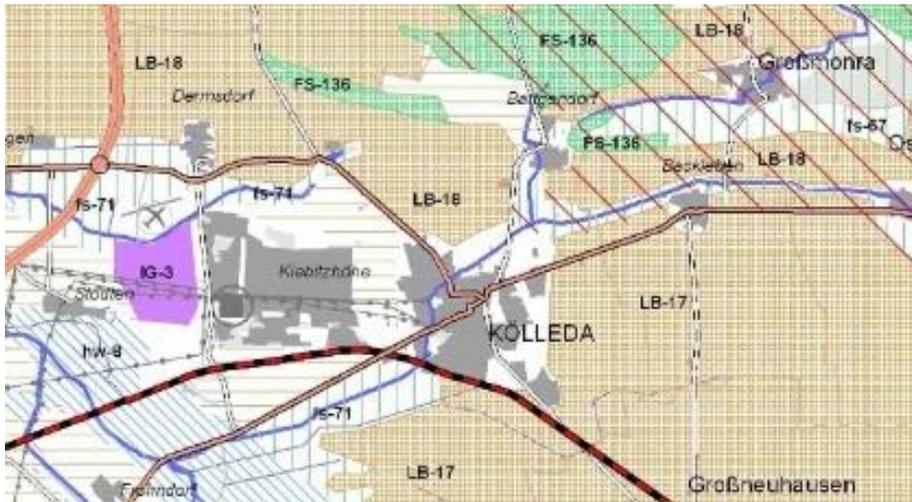
Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

- Zuordnung der Stadt Kölleda zu den „Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“
- innerhalb der Raumstrukturtypen liegt Kölleda im „Innerthüringer Zentralraum“, der als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen wie europäischen Wettbewerb gestärkt werden soll
- der Stadt Kölleda wird die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, d.h. Konzentration und zukunftsfähige Gestaltung der Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten
- Siedlungsentwicklung
 - Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte
 - Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren
 - Die Zersiedlung und Zerschneidung von Landschaftsräumen ist zu vermeiden.
 - Die Siedlungsentwicklung soll sich nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT):

- Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und in 10 km Entfernung zum Mittelzentrum Sömmerda
- Einstufung der Stadt Kölleda/ Kernstadt Kölleda als Grundzentrum
- Ausweisung Stadt Kölleda als Grundversorgungsbereich für die Stadt Kölleda sowie die Gemeinden Beichlingen, Großmonra, Großneuhausen, Kleinneuhausen, Ostramondra und Schillingstedt
- Ausweisung des Vorranggebietes Großflächige Industrieansiedlung: IG-3 – Sömmerda / Kölleda auf Gemarkungen der beiden Städte
- Lage in der Nähe überregional bedeutsamer Straßenverbindungen: europäisch bedeutsame Straßenverbindung A 71 zwischen der Anschlussstelle Sömmerda-Ost und dem Autobahndreieck Südharz mit der Anschlussstelle Kölleda und regional bedeutsamen Straßenverbindungen (B 85, B87)
- Regional bedeutsame Schienenverbindungen: Straußfurt – Sömmerda – Kölleda – Buttstädt – Großheringen (Pfefferminzbahn) mit Anschluss an großräumig bedeutsame Schienenverbindung höherer Stufe
- Klassifizierung von Kölleda als Güterverkehrsstelle und Zugangspunkt für Anschlussbahnen
- Der landesbedeutsamen Entwicklungskorridor entlang der A 71: Landesgrenze Sachsen-Anhalt – Artern/Unstrut – Sömmerda – Erfurt – Arnstadt – Ilmenau – Meiningen tangiert Kölleda
- Ausweisung bedeutsamer Straßenverbindung
 - Europäisch bedeutsame Straßenverbindung:
 - A 71 - Anschlussstelle Sömmerda-Ost (8 km Entfernung) und Anschlussstelle Kölleda (5 km Entfernung) über
 - Realisierung der Verbindung zwischen der Anschlussstelle Sömmerda-Ost (A 71) und dem Autobahndreieck Südharz (A 38 /Sachsen-Anhalt) als vordringliche Aufgabe benannt (erfolgt)
 - Regional bedeutsame Straßenverbindung:
 - B 176 - Kölleda – (Bad Bibra)
 - Kölleda – A 71 / Anschlussstelle Sömmerda-Ost
 - Kölleda – A 71 / Anschlussstelle Kölleda
- Auf der Ebene der regional bedeutsamen Straßenverbindungen sollen folgende Vorhaben umgesetzt werden: OU B 176 - Neubau der Ortsumfahrung Kölleda bei verkehrlicher Notwendigkeit.
- Es grenzen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung an das Plangebiet (in ca. 5 km Entfernung befindet sich nördlich des Plangebietes das Vorranggebiet „FS-136 – Trockenstrukturen bei Battendorf“ sowie südlich und nördlich das Vorbehaltsgebiet „fs-71 – Unterlauf der Schafau und Monna“)
- Ein Vorranggebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung „LB-18 – Nordöstlich Leubingen“ erstreckt sich nördlich der Bundesstraße B 85

- Im Bereich des Plangebietes wurden die Flächen als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung eingestuft.



Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen (unmaßstäblich)

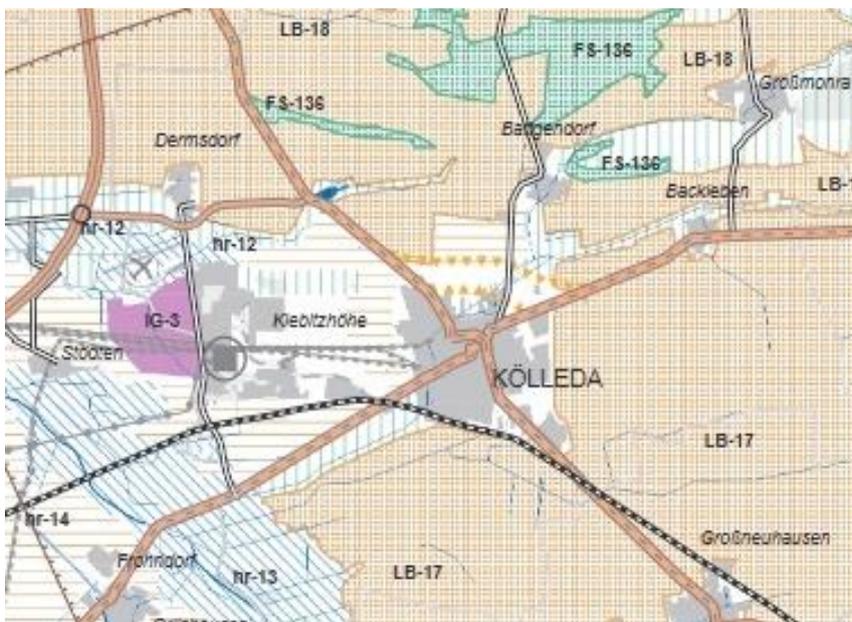
Im Regionalplan wird u.a. folgendes Leitbild der Siedlungsentwicklung (Rahmenbedingungen und Leitbilder Mittelthüringen - Pkt. 2.1) formuliert:

- Erhaltung und entsprechend den zukünftigen Bedürfnissen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur in allen Teilen des Landes unter Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse
- Ländlicher Raum: bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung bei Beachtung der Tragfähigkeit und Eigenart ländlicher Strukturen als begrenzenden Faktoren (G 1-3)

Im Regionalplan Mittelthüringen ist der Bereich des Bebauungsplangebietes Bestandteil einer von landwirtschaftlichen Flächen umgebenen Außenbereichsfläche. Es handelt sich um ein an das Siedlungsgefüge angelagertes Plangebiet. Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und aus dem Regionalplan werden durch den Bebauungsplan umgesetzt.

Entwurf Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT):

Stand: 07.11.2019 bis 10.02.2020 – Anhörung / Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes zur Änderung des Regionalplanes



Auszug aus dem Entwurf des Regionalplanes Mittelthüringen (unmaßstäblich)

Es erfolgte die Zuordnung der Stadt Kölleda zum Übergangsbereich zwischen dem Demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in teilweise oberzentrenferner Lage "Westliches Thüringen" und dem Demografisch weitgehend stabilen Raum mit wirtschaftlichen Handlungsbedarfen "Mittleres Thüringer Becken".

Das Vorranggebiet Großflächige Industrieansiedlung: IG-3 – Sömmerda/Kölleda ist in den Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen für die Flächenvorsorge für Ansiedlungen mit hoher strukturpolitischer und landesweiter Bedeutung übernommen worden.

Im Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen wird der Stadt Kölleda bei der Sicherung der Daseinsvorsorge ein besonderes Gewicht beigemessen. Die Potentiale im Bereich der Daseinsvorsorge sollen effektiv gesichert und dadurch die Attraktivität der Gemeinde steigert werden.

2.2 B 176 Ortsumfahrung Kölleda

Am nördlichen Ortsrand von Kölleda ist mit langfristigem Zeithorizont die Realisierung einer Ortsumgehungsstraße von der Bundesstraße B 176 bis zur Bundesstraße B 85 (Einmündungskorridor nördlich des B-Plangebietes), vorgesehen. Die Maßnahme B 176 OU Kölleda ist im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 in den *Weiteren Bedarf* aufgenommen worden.

Die westliche Anbindung der OU Kölleda ist gemäß Anmeldung zum BVWP in Höhe des geplanten Wohngebietes „Am Meisenweg“ bei Verschwenkung der vorhandenen B 85/B 176 in östlicher Richtung vorgesehen. Der jetzige Trassenverlauf stellt eine erste Lösungsmöglichkeit dar und wird in nachfolgenden Planungsstufen erneut bewertet und hinsichtlich der Bauwürdigkeit überprüft werden.

Der geplante Korridor der Ortsumgehung wurde bereits als Hinweis zur Trassenfreihaltung in die Plandarstellung des 1. Entwurfs zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen aufgenommen (Stand 12.02.2019 Änderung Entwurf).

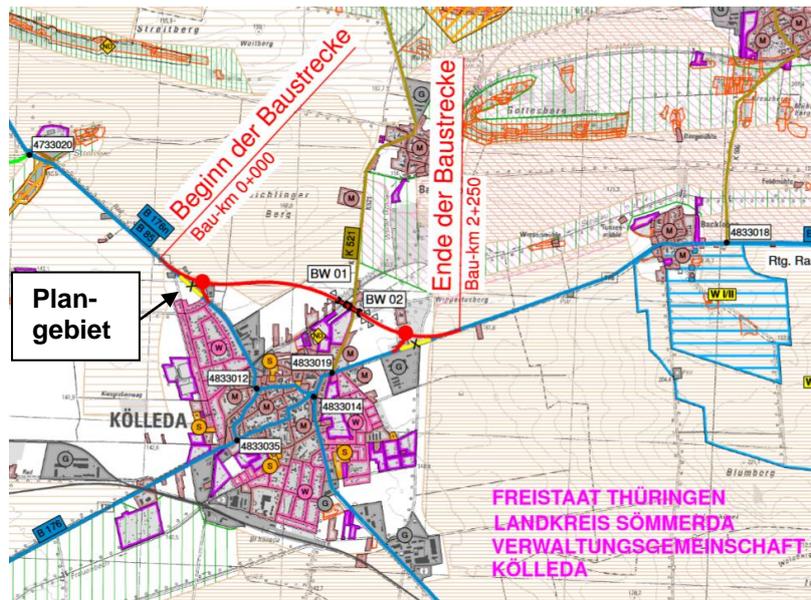
Der letzte Bearbeitungsstand der Unterlagen zur Vorplanung (Bearbeitung durch SBA Mittelthüringen, jetzt TLBV Region Mitte) datiert aus dem Jahre 2009. Derzeit erfolgt im TLBV, Referat 41, keine Bearbeitung der Planung B 176 OU Kölleda.

Der favorisierte Trassenverlauf überdeckt keine Fläche des Plangebietes.

Auszug aus dem Projektdossier:

"Mit der vollständigen Inbetriebnahme der A 71 ist von weiträumigen Verkehrsverlagerungen auszugehen, die eine Neuordnung des Straßennetzes erfordern. Die Anbindung des östlichen Umlandes von Kölleda an die A 71 AS Kölleda und an das Mittelzentrum Sömmerda erfolgt durch die von Osten nach Westen verlaufende Straßenverbindung der B 176, B 85 und L 1051. Planungsziel des Freistaates Thüringen ist die Verbesserung des Verkehrsflusses durch die Schaffung einer durchgehend anbaufreien Straße, die künftig als B 176 geführt werden soll. Gleichzeitig wird durch die Neubaustrecke die Entlastung der Stadt Kölleda vom Durchgangsverkehr und damit eine Verbesserung für das Wohnumfeld angestrebt. Gegenwärtig wird die Ortsdurchfahrt Kölleda wegen der begrenzten Straßenquerschnitte in Verbindung mit den städtischen Nutzungsansprüchen wie Erschließungs- und Aufenthaltsaufgaben teilweise im Einbahnstraßensystem geführt, so dass die Ortslage von starken Trennwirkungen und hohen Lärm- und Schadstoffbelastungen geprägt ist. Derzeit ergeben sich in Kölleda Verkehrsstärken von 5.600 Kfz/24 h. Mit Fertigstellung der A 71 sind im Zuge der Neubaustrecke Verkehrsstärken von 4.200 Kfz/24 h zu erwarten (11,9 % SV-Anteil).

Der im nachfolgenden Lageplan dargestellte Verlauf des Projekts stellt eine der Lösungsmöglichkeiten dar. Dieser Verlauf liegt der gesamtwirtschaftlichen, umweltfachlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung bzw. Beurteilung zugrunde. In den nachfolgenden Planungsstufen kann sich der Verlauf verändern. In diesem Fall wird regelmäßig eine neue gesamtwirtschaftliche Bewertung zum Nachweis der Bauwürdigkeit des Projekts durchgeführt."



Zeichenerklärung (Auszug):

Planung



Baumaßnahme einbahnig

Sonstiges



Rückbaustrecke

Ausschnitt aus dem Lageplan – unmaßstäblich (Stand: 2011)

Gemäß derzeitiger Trassenvariante rückt die Ortsumfahrung der B 176 in östliche Richtung ab, so dass sich der Abstand zur Wohnbebauung (Bestand) und zum Plangebiet vergrößert.

2.3 Flächennutzungsplan und sonstige Planungen

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Für die Stadt Kölleda existiert der Entwurf eines Flächennutzungsplanes mit Stand 2012, der aufgrund der damals zu erwartenden Gebietsveränderungen noch nicht weitergeführt wurde.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB realisiert.

Die Planfläche kann einer historisch gewachsenen Siedlungsfläche zugeordnet und strukturell angegliedert werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes sowie der Gesamtstadt Kölleda wird nicht beeinträchtigt. Des Weiteren existiert eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Kölleda. Die Deckung des Eigenbedarfs soll ermöglicht werden.

Bebauungspläne und andere Planungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Meisenweg“ in Kölleda liegen keine rechtsgültigen Bebauungspläne bzw. anderweitige Planungen vor.

2.4 Wohnbauflächenbedarf

Die ländlich geprägte Kleinstadt Kölleda mit 6.348 EW gehört zum Landkreis Sömmerda und ist Mitglied der Planungsgemeinschaft Mittelthüringen. Sie besitzt zentralräumlich die Funktion eines Grundzentrums. Die Landeshauptstadt Erfurt, als benachbartes Oberzentrum, befindet sich ca. 35 km und das Mittelzentrum Sömmerda ca. 10 km von Kölleda entfernt.

Die Stadt Kölleda besteht seit dem Jahre 2019 aus folgenden Ortsteilen: Beichlingen (mit dem Ortsteil Altenbeichlingen), Großmonra (mit den Ortsteilen Backleben und Burgwenden) sowie Battendorf, Dermsdorf und Kiebitzhöhe.

Kölleda ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft, ohne jedoch selbst Mitglied zu sein.

Die Stadt Kölleda ist gemäß dem **Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringens (RP-MT)** als Grundzentrum eingestuft und übernimmt somit eine zentralörtliche Funktion. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in zentralen Orten dient dazu, deren Funktion im ländlichen Raum zu stärken und in erforderlichem Umfang differenziert nutzbare Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren ist sowohl im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan, als auch im Entwurf (RP-MT/ 2019) der Standort des Industriegebietes „Kölleda-Kiebitzhöhe“ als Vorranggebiet Großflächige Industrieansiedlung (IG-3 – Sömmerda / Kölleda) klassifiziert worden. Damit besitzt der Großstandort eine hohe strukturpolitische und landesweite Bedeutung für weitere Industrieansiedlungen mit außerordentlichem Flächenbedarf sowie einem großen Potential an Arbeitsplätzen. Es wird eingeschätzt, dass der genannte Standort über sehr gute Standorteigenschaften verfügt und damit regional und überregional konkurrenzfähig aufgestellt sowie in der Lage ist, positive Effekte für die Region zu erbringen. In der Vergangenheit haben sich verschiedene größere Unternehmen im bestehenden „Industrie- und Gewerbegebiet Kölleda-Kiebitzhöhe“ angesiedelt, wozu u.a. auch das international agierende Motorenwerk MDC Power GmbH, eine Tochtergesellschaft der Daimler AG mit ca. 1.400 Mitarbeitern sowie Unternehmen der Elektrotechnik/ Elektronik beispielsweise die Funkwerk AG gehören. Es stehen bereits nur noch geringe Flächenreserven für Neuansiedlungen zur Verfügung.

Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Flächen im Industrie- und Gewerbegebiet Kölleda-Kiebitzhöhe - insbesondere im Sektor großflächiger Angebote - haben die Städte Sömmerda und Kölleda gemeinsam ein Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des bestehenden „Industrie- und Gewerbegebietes Kölleda-Kiebitzhöhe“ initiiert. Mit der Entwicklung des Plangebietes „IG 3“ Sömmerda/Kölleda (B-Plan Nr. 17 Industriegebiet Sömmerda und B-Plan Nr. 1/13 Industriegebiet Stadt Kölleda) und der Genehmigung und Umsetzung von 106 ha Gewerbe- und Industrieflächen wird der vorhandene Gewerbebestandort seine Flächengröße etwa verdoppeln.

Aus der Einstufung als Vorranggebiet Großflächige Industrieansiedlung und dem bereits laufenden Bauleitverfahren für ein neues Industrie- und Gewerbegebiet, lässt sich eine über den örtlichen Bedarf hinausreichende Baulandbereitstellung für die zukünftige Ansiedlung von Arbeitskräften ableiten. Die zu erwartende Entwicklung lässt auf einen Arbeitskräftebedarf von mehreren tausend Menschen schließen. Die Verfügbarkeit von Wohnraum bzw. Wohnbauland ist heute ein wichtiger Standortfaktor der Unternehmen und trägt zur Absicherung des Fachkräftebedarfs sowie zu Firmenbindung bei. Wohnungsknappheit und ein stark angespannter Wohnungsmarkt könnten prognostisch zu einer Abwanderung in die umgebenden städtischen Zentren führen bzw. das Arbeitskräfte-Einpendlersaldo und alle damit verbundenen negativen Umweltfaktoren unverhältnismäßig verstärken.

Zu berücksichtigen ist, dass die Stadt Kölleda bereits jetzt zu den Einpendlergemeinden zählt. Laut Pendleratlas 2021 stehen den 3.798 Einpendlern 1.730 Auspendler gegenüber. Hinsichtlich der Verringerung der Verkehrsbelastungen, der Klimaschonung sowie der Energieeinsparung wären positive Effekte durch eine arbeitsplatznahe Wohnbaulandbeschaffung für Fachkräfte zu erzielen.

Die Bereitstellung von attraktivem und bedarfsgerechtem Wohnraum im Umgebungsbereich der Industrie- und Gewerbeansiedlungen würde außerdem zur nachhaltigen Stärkung des ländlichen Raumes führen.

Unter der Option der Absicherung einer kurz- bis mittelfristigen Arbeitskräfteansiedlung vor Ort und einem damit verbundenen Bevölkerungszuwachs sind über die bestehenden Leerstandspotentiale hinaus, örtliche Angebote im Segment des Einfamilienhausbaus notwendigerweise zu entwickeln.

Neben dem umfangreichen und qualitativ hochwertigen Arbeitsplatzangebot verfügt die Stadt Kölleda über eine sehr gute Ausstattung an Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (u.a. Grund- und Regelschule, Gymnasium, 3 KITA's, das Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion mit Vereinshaus, das Kultur- und Schützenhaus, das Begegnungszentrum „Alibaba“, das Heimat- und Funkmuseum sowie das zur Sanierung vorgesehene Streitseebad). Zur Absicherung der medizinischen Grundversorgung stehen ein breites Spektrum an Arztpraxen, zahlreiche gesundheitsnahe Dienstleister, mobile Pflegedienste sowie vollstationäre und ambulante Altenpflegeeinrichtungen zur Verfügung. Außerdem besitzt die Stadt hinsichtlich kommunaler Verwaltungssitze, Nahversorgungszentren, Kreditinstituten und Postagenturen weitere Merkmale einer qualifizierten Grundversorgung.

Zu den Standortqualitäten gehören weiterhin ein angemessener Ausbau- und Modernisierungsstand der technischen Infrastruktur, eine gute Vernetzung im regionalen und überregionalen Verkehrsnetz von Straße und Schiene sowie eine gute ÖPNV-Anbindung. Damit besitzt die Stadt Kölleda günstige Bedingungen für die Intensivierung der Wohnfunktion, speziell auch für die Ansiedlung junger Familien. Zur langfristigen Auslastung dieser überörtlich wirksamen sozialen und infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen sind relativ stabile Bevölkerungszahlen eine Grundvoraussetzung. Hier sieht sich die Stadt Kölleda in der Verantwortung der Bereitstellung von nachgefragtem Wohnbauland als kommunale Aufgabe umzusetzen.

Die Stadt Kölleda konnte in den letzten Jahren eine stabile Bevölkerungszahl verzeichnen. Dieser Fakt wird sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand in den kommenden Jahren fortsetzen; d.h. auch zukünftig ist eine verstärkte Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu erwarten. Dies belegen die Zahlen der Bautätigkeit sowie die Baulandnachfragen.

Im Auftrag der Stadt Kölleda wurde die „Fortschreibung der Wohnflächenbedarfsanalyse für die Stadt Kölleda und die zugehörigen Ortsteile“ mit Fertigstellung 29.04.2021 vom Planungsbüro Claus-Christoph Ziegler/Freier Landschaftsarchitekt aus Heilbad Heiligenstadt erarbeitet.

Die vorliegende Untersuchung analysiert die Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung, die bestehende und prognostizierte Haushaltsentwicklung, den Wohnraumleerstand sowie die bestehenden Wohnflächenpotentialen (Baulücken, Siedlungsergänzungsflächen etc.), um einen Anhaltspunkt für den bestehenden und zukünftigen Wohnflächenbedarf zu erhalten.

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt (Auszug):

"5. Zusammenfassung

Der ermittelte Bedarf von 85 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 kann zum einen durch die Wiedernutzbarmachung von Leerständen (14 verfügbar) und auch durch die Bebauung von Baulücken (9 verfügbar) abgedeckt werden. Somit können bereits 23 Wohneinheiten durch ein nachhaltiges Leerstands- und Baulückenmanagement hergestellt werden. Durch die bereits rechtskräftigen und erschlossenen Bebauungsplangebiete stehen aktuell noch 23 Bauplätze zur Verfügung.

Hieraus ergibt sich ein Restbedarf von 39 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Diese sollen mittel- und langfristig durch die Aufstellung von Bebauungsplänen abgedeckt werden. Der aktuell im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 1/17 "Am Meisenweg" sieht aktuell ca. 18 Bauplätze vor.

Insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung und Umsetzung des Industriegebietes IG3 ist es für die positive und nachhaltige Entwicklung des umgebenden ländlichen Raumes entscheidend, attraktiven Wohnraum zu schaffen. Ohne diese Voraussetzung würden die neu anzusiedelnden Arbeitskräfte (inklusive junger Familien) mit hoher Wahrscheinlichkeit Wohnorte in den nächst größeren Städten bevorzugen. Dies würde zum Fortschreiten der Landflucht, einer weiteren nachteiligen demografischen Entwicklung und der Rückbildung der sozialen und technischen Infrastruktur der Stadt Kölleda führen."

Die Fortschreibung der Wohnflächenbedarfsanalyse ist der Begründung des Bebauungsplanes „Am Meisenweg“ als Anlage beigefügt und erfährt deshalb hier keine weitere Betrachtung.

2.5 Standortalternativen

Das Hauptaugenmerk bei der Standortsuche bildeten folgende Kriterien:

- schnelle Flächenverfügbarkeit durch Erwerbsbereitschaft bzw. Nutzung städtischer Flächen
- Realisierung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- günstige Erschließungsbedingung
- Sicherstellung einer effektiven Bebaubarkeit

In Vorbereitung der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Am Meisenweg" erfolgte eine Betrachtung zu möglichen Alternativstandorten:

nördlicher Ortsrand zwischen B85 und B 176

Die Flächenstruktur ist sehr kleinteilig. Die abwasserseitige Erschließung ist umfänglich erforderlich. Die Trinkwasserversorgung kann über den in der B85 vorhandenen Leitungsbestand erfolgen. Eine Siedlungserweiterung am nördlichen Ortsrand (östlich der B 85) wäre denkbar, wobei auf Grund der Vielzahl der zu erwerbenden kleinen Flurstücke der Eigentumserwerb langwierig bzw. überhaupt nicht lösbar ist.

Des Weiteren befindet sich am nördlichen Ortsrand (östlich der B 85) eine Gewerbefläche mit Handelseinrichtungen, die Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr (Besucherverkehr der Einkaufsmärkte) zur Folge hat (Nutzungsunverträglichkeit).

Östlicher Ortsrand zwischen der B 176 und der B85

Als potentiell möglicher Standort ist hier der Bereich angrenzend an die B176 zwischen dem Hotel „Zur alten Molkerei“ und dem Altlaststandort der ehemaligen LPG-Ställe zu nennen. Die trinkwasser-

seitige Anschlussmöglichkeit ist gegeben. Abwasserseitig ist der Standort nicht erschlossen. Erschwerend kommen die Altlastenproblematik sowie die nicht vorhandene Flächenverfügbarkeit hinzu. Bezogen auf den Verkehrslärm würde eine ähnliche Situation wie am Plangebiet bestehen.

Südlicher Ortsrand zwischen der B85 und Angerstraße

Der Bereich der Kleinfelder/Gärten (zwischen B85 und Gebösestraße) befindet sich ausschließlich im privaten Eigentum. Die Klärung der Eigentumsverhältnisse, verbunden mit einem Grundstückserwerb, ist auf Grund der Vielzahl kleiner Flurstücke nur sehr langfristig, schwierig und teuer lösbar bzw. einvernehmlich überhaupt nicht lösbar.

Erschließungsanlagen (Trinkwasser/Abwasser) wären vorhanden und ausbaufähig, eine Flächenverfügbarkeit besteht nicht.

Der weitere südliche Ortsrand wird begrenzt durch die Bahnanlage sowie vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen (Nutzungskonflikte Wohnen – Gewerbe). Damit ist hier keine Wohnbebauung sinnvoll.

Westlicher Ortsrand.

Eine Erweiterung im westlichen Bereich würde ein Heranrücken einer Wohnbebauung an das sich weiter entwickelnde Industrie- und Gewerbegebiet Kölleda – Kiebitzhöhe zur Folge haben. Des Weiteren befindet sich am westlichen Ortsrand ebenfalls der Sportplatz, der einer intensiven Schul- und Freizeitnutzung unterliegt

Das Angliedern der Bebauung entlang vorhandener Wege in westlicher Richtung würde des Weiteren zu fingerartigen Erweiterungen in den Landschaftsraum hinaus führen.

Der Bereich entlang der Angerstraße ist gem. Entwurf zum Flächennutzungsplan und im ISEK als Entwicklungsbereich für Kultur- und Freizeitanlagen vorgesehen.

Im Ergebnis der Standortbetrachtungen wurde sich aus folgenden Gründen für das Plangebiet entschieden:

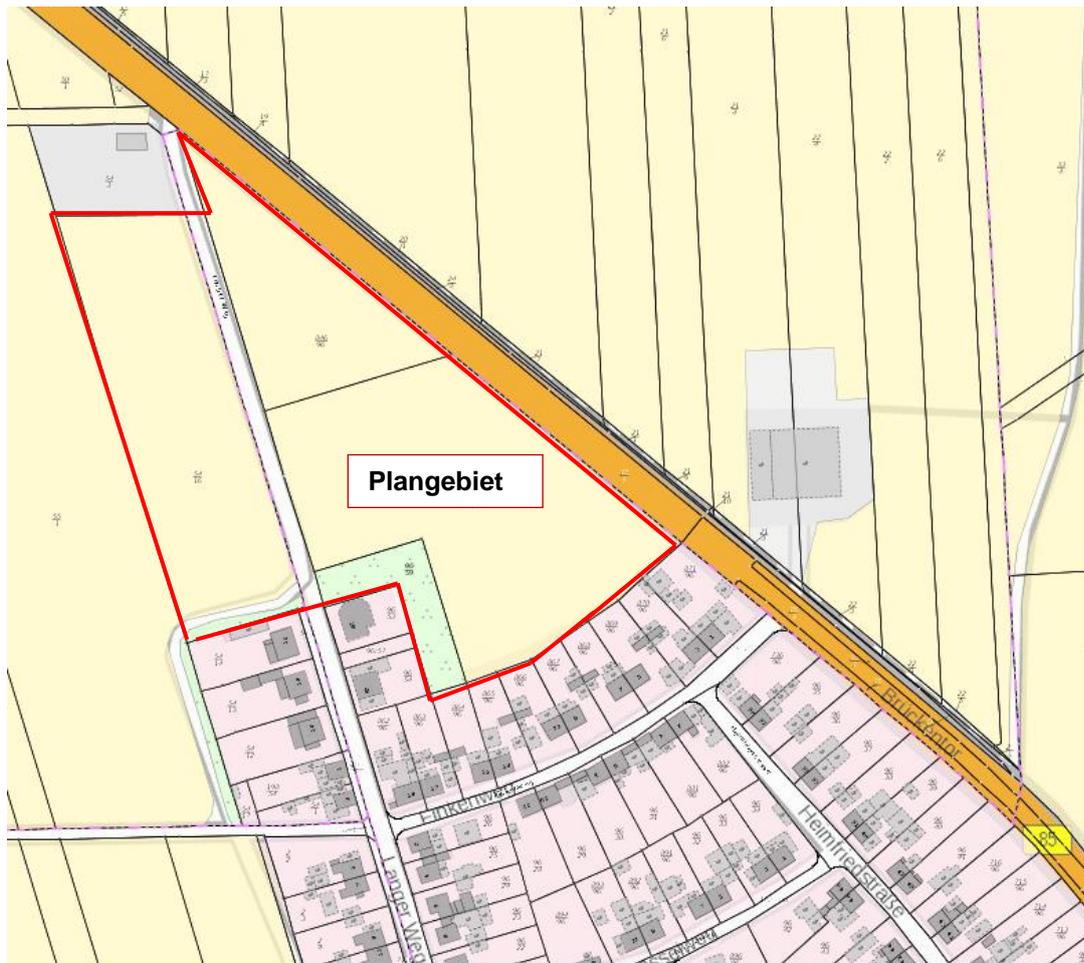
- Das Wegegrundstück (Flurstück 103/1) befindet sich im städtischen Eigentum. Die Flurstücke 846/96 und 96/60 werden von der Stadt erworben (Verkaufsbereitschaft besteht). Die Fläche westlich des Weges (Flurstück 54/16) wird ebenfalls durch die Stadt erworben (Verkaufsbereitschaft besteht). Somit wird sich das gesamte Plangebiet im städtischen Eigentum befinden.
- Der Standort setzt eine vorhandene Siedlungsstruktur fort und rundet die Ortslage ab.
- Der Standort ist abwasserseitig (Schmutzwasser) und trinkwasserseitig gut erschließbar, da sich in diesem Bereich bereits ein neuer Kanal befindet.
- Die Versorgung mit den Medien (Strom, Gas) ist ohne großen Kostenaufwand möglich
- Der verkehrstechnische Anschluss ist über die angrenzende Gemeindestraße auf die Bundesstraße ohne weitere Erschließungsaufwendungen gegeben.

Aufgrund der existenten Rahmenbedingungen hat sich die Stadt Kölleda für den Standort des Plangebietes entschieden und kann auf diese Weise schnellstmöglich Wohnraum entsprechend der ständigen Nachfragen von Bauwilligen bereitstellen.

3. BESTANDSDARSTELLUNGEN

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kölleda.



Auszug aus geoproxy.thueringen.de – unmaßstäblich (entnommen am 08.06.2021)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Bundesstraße B 85 direkt angrenzend (in Nordwest-Südost-Richtung)
- Bestandsbebauung Schillingstedter Siedlung (in südlicher Richtung)
- ackerbaulich genutzte Flächen (in westlicher Richtung)
- eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich eines Trafogebäudes (in nördlicher Richtung)

Das Plangebiet stellt eine Restfläche in Verlängerung der Schillingstedter Siedlung, mit ackerbaulicher Nutzung dar.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Meisenweg“ besitzt eine Größe von ca. 2,79 ha. Er umfasst folgende Flurstücke der Fluren 1 und 2 / Gemarkung Köllda:

- Flur 1 - 54/16
- Flur 2 - 846/96; 96/59, 96/60 und 103/1 (teilweise)

3.3 Städtebauliche Einordnung/Nutzung

Städtebauliche Einordnung

Die Planfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang der Stadt Köllda und grenzt direkt an die Bundesstraße B 85. Südlich erstreckt sich das im Jahre 1936 errichtete Wohngebiet Schillingstedter Siedlung und wird durch die Bebauung entlang der Straße Finkenweg von diesem abgetrennt. Die Haupterschließungsachse der Kleinsiedlung, der „Lange Weg“, schließt - mit seiner noch unbebauten Verlängerung - gemeinsam mit der B 85 – das Plangebiet „Am Meisenweg“ ein.

Mehrere Wohnhäuser erweiterten die bebaute Siedlungsfläche am „Langen Weg“ bereits in nördlicher Richtung. Somit kann ein Zusammenhang zu den bestehenden Wohngebäuden der Kleinsiedlung (Siedlungszusammenhang) erzeugt werden.

Am nördlichen Ende der Verlängerung „Langer Weg“ und der Einmündung des Feldweges in die Bundesstraße befindet sich ein Gebäude/Grundstück der Energieversorgung. Es markiert den nördlichen Endpunkt des Plangebietes.

Die Schillingstedter Siedlung ist größtenteils durch eine strenge Bebauungsstruktur geprägt. Beidseitig der Straßenverläufe sind die Einzel- und Doppelhäuser relativ regelmäßig in Baufluchten angeordnet sowie rückwärtig mit kleinen Nebengebäuden und Hausgärten ergänzt worden. Die Mehrzahl der Gebäude ist eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschoss. Der Bebauungsplan „Am Meisenweg“ nimmt dieses Bebauungsschema auf und führt es als Abrundung des Bestandsgebietes in gleicher Bauweise weiter.

Das Stadtzentrum von Kölleda ist ca. 1 km vom Plangebiet entfernt und damit fußläufig zu erreichen. Die Kernstadt hält das gesamte Spektrum der grundzentrenrelevanten Angebote der Daseinsvorsorge bereit. Ein Nahversorger (Waren des täglichen Bedarfs) mit Fleischer, Getränkemarkt und Bäcker existiert bereits in unmittelbarer Nähe; ca. 300 m Entfernung. Das westlich der Schillingstedter Siedlung gelegene Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion ist in ca. 470 m Entfernung zu erreichen.

Die Stadtverwaltung sowie der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft befinden sich ebenfalls in Kölleda. Wohnortnahe Arbeitsplätze sind ggf. im 6 km entfernten Industrie- und Gewerbegebiet Kölleda-Kiebitzhöhe, ca. 6 km westlich des Plangebietes, vorhanden.

Durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der offene Bauweise sowie durch den zur Feldflur möglichen Grüngürtel aus Hausgärten/ Grünflächen (nicht überbaubare Flächen) kann ein harmonischer Übergang zum Landschaftsraum erzeugt werden. Die Struktur der Schillingstedter Siedlung wird aufgenommen und fortgesetzt.

Nutzung

Die Planfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Verkehrsanbindung

Die Stadt Kölleda ist in nördlicher Richtung über die Bundesstraße B 85 sowie über die Landesstraße L 1051 mit dem Autobahnnetz der A 71 - Anschlussstelle Kölleda verbunden. Die Entfernung zur A 71 beträgt ca. 10 km. In südlicher Richtung erfolgt durch die B 176 die Anbindung an die Anschlussstelle Sömmerda-Ost / A 71 (Entfernung 8 km). Durch dieses Verkehrsnetz sowie den in 40 km Entfernung erreichbaren Autobahnknoten mit der A 38 / Südhazdreieck besteht eine gute Erreichbarkeit des Industrie- und Arbeitsplatzschwerpunktes IG-3- Sömmerda/ Kölleda. Für die Menschen von Kölleda und Umgebung stellt die A 71 eine schnelle Verkehrsverbindung in das Mittelzentrum Sömmerda, in das Oberzentrum Erfurt mit seinen qualitativ hochwertigen Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangeboten sowie zur A 4 und seiner Städteketten dar.

Die Einbindung in das Bundesfernstraßennetz Deutschlands erfolgt außerdem durch die Bundesstraßen B 176 in W-O-Richtung nach Bad Bibra sowie durch die B 85 in N-S-Richtung über Weimar und Saalfeld nach Bayern.

Das Plangebiet wird in südöstlicher Richtung über die Bundesstraße B 85, Brückentorstraße und weiterführend über die Brückenstraße an das Stadtzentrum und den Markt von Kölleda angebunden. In entgegengesetzter Richtung sind in ca. 7 km Entfernung über einen Abzweig (Landesstraße L 1051) sowohl die Autobahn A 71 als auch das Industrie- und Gewerbegebiet Kiebitzhöhe erreichbar.

Verkehrsuntersuchung – Leistungsfähigkeitsberechnung für den Knotenpunkt Brückentor (B 85) / Finkenweg (SVU Dresden – Stand: Oktober 2021)

Auszug aus der Verkehrsuntersuchung:

"Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde durch das TLBV ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Anschlussknotenpunkt an die Bundesstraße B 85 (KP Brückentor / Finkenweg) gefordert. Hierbei soll u. a. geprüft werden, ob ein zusätzlicher Linksabbiegestreifen erforderlich ist. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sollen die hierfür erforderlichen verkehrstechnischen Untersuchungen durchgeführt werden. Maßgebend für die Leistungsfähigkeitsberechnungen sind dabei die Vorgaben des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS).

Zusammenfassung / Fazit:

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde für das geplante Wohngebiet „Am Meisenweg“ in der Stadt Kölleda die Anbindung am Knotenpunkt Brückentor (B 85) / Finkenweg verkehrstechnisch untersucht.

Als Grundlage hierfür wurden die durch das Baugebiet zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommen auf Grundlage von verkehrsplanerischen Kenn- und Erfahrungswerten abgeschätzt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in Summe der Ein- und Ausfahrten mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 166 Fahrzeugen zu rechnen ist.

Für den Knotenpunkt Brückentor (B 85) / Finkenweg wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt. Diese haben gezeigt, dass die zusätzlich durch das Wohngebiet „Am Meisenweg“ entstehenden Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden können. Auch prognostisch sind weitere Leistungsfähigkeitsreserven in erheblichem Umfang vorhanden. Bauliche Veränderungen des Knotenpunktes zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes sind entsprechend nicht erforderlich.“

Damit konnte die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nachgewiesen werden.

Neben der guten Verknüpfung im überregionalen Verkehrsnetz ist der Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr in Kölleda positiv zu bewerten. Kölleda liegt an der SPNV-Strecke Straußfurt-Großheringen (Pfefferminzbahn). Zweistündlich verkehren Regionalbahnen der Linie EB 27 der Erfurter Bahn nach Sömmerda sowie Buttstädt. Über Sömmerda ist der Hauptbahnhof von Erfurt in einer Fahrzeit von etwa 30-45 Minuten zu erreichen. Der Kölledaer Bahnhof befindet sich im Süden der Ortslage in etwa 2 km Entfernung zum Plangebiet. Vom Bahnhof Kölleda führt ein separates Industriegleis auf das Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt. Hier verfügt Kölleda über den Haltepunkt Kiebitzhöhe.

Es besteht eine Anbindung an das Busliniennetz der Verwaltungsgesellschaft des OPNV Sömmerda (VWG) mbH, einem Unternehmen des Landkreises Sömmerda. In Kölleda fahren die Linien 208, 210, 211, 212, 215, 231, 242 und 277. Haltestellen befinden sich im weiteren Umgebungsbereich zum Plangebiet z.B. am südlichen Abschnitt des „Langen Weges“. Über die Regionalbuslinien sind der Busbahnhof in der Nähe des Bahnhofes und damit weitere regionale Buslinien angeschlossen. Es existieren Busverbindungen nach Sömmerda, Rastenberg und Erfurt.

Als lokaler Radweg erschließt der Finnebahn-Radweg (Kölleda-Lossa) auch das Ausflugsgebiet der Hohen Schrecke.

Die Stadt Kölleda verfügt über einen Verkehrslandeplatz mit einer zulässigen Lande- und Startmasse von 5,8 t. (Flugplatz Dermsdorf). Neben dem Verkehrslandeplatz gibt es einen Flugplatz der Flugservice Sömmerda GmbH.

Der Flugplatz Erfurt ist in ca. 37 km erreichbar.

3.5 Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf einem nahezu ebenen Gelände in einer Höhe von durchschnittlich etwa 148 m üNN. Entlang des „Langen Weges“; d.h. etwa in Nord-Süd-Richtung fällt das Gelände auf einer Länge von ca. 150 m um ca. -1,48 m. In West- Ost-Richtung beträgt der Höhenunterschied im Bereich der größten Breite ca. + 2,22 m über eine Länge von ca.179 m. Damit liegen die Geländeunterschiede im Allgemeinen im Bereich von etwa 1% - 1,5%.

3.6 Umweltsituation

ALTLASTEN

Im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen sind gemäß § 2 Abs. 6 des BBodSchG für den Geltungsbereich o. g. B-Planes keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen in diesem Areal oder anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund liegen derzeit nicht vor.

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

NATURA 2000 / NATIONALE SCHUTZGEBIETE

Der Bebauungsplan berührt direkt keine nach §§ 23 bis 30 BNatSchG besonders geschützten Flächen oder Einzelobjekte, Naturparke, Biosphärenreservate und gemeldete FFH-Gebiete/EG-Vogelschutzgebiete.

SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Das Plangebiet liegt im Bereich von gering- bis mittelwertigen Biotoptypen und weist daher nur eine geringe biologische Vielfalt aus. Betroffen sind Ackerflächen mit randlichen Saumstrukturen. Im Norden/ Osten grenzt die B85 mit Saumstrukturen, nördlich angeordnetem Radweg und dort befindlichen Baumreihen an. Im Süden grenzen bereits bebaute Flächen der Stadt Kölleda an (Bebauung und Privatgärten). Westlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Intensivackerflächen. Geteilt wird das Gebiet durch einen Wirtschaftsweg (Verlängerung Langer Weg bis B 85) in eine östliche Teilfläche (Dreieck B 85-Langer Weg) und eine westliche Teilfläche (Randbereich der großen Ackerfläche). Nördlich des Plangebietes grenzt eine eingezäunte Versorgungsfläche (Energieversorgung) an.

Die Ackerflächen im Plangebiet sind Teil des natürlichen Feldhamsterverbreitungsgebietes in Thüringen. Ein Feldhamsterschwerpunktgebiet gemäß MAMMEN et al. (2017) liegt westlich der überplanten Ackerfläche (Gebiet Nr. 19: Stödten). Aufgrund eines potenziellen Vorkommens wurde im Jahr 2020 ein faunistisches Gutachten für den Feldhamster erstellt (MARTENS 2020). Im Zuge des Gutachtens wurden im Jahr 2020 keine Individuen des Feldhamsters im Baufeld nachgewiesen. Aufgrund einer grundsätzlichen Standorteignung ist eine Besiedlung der Fläche bei günstigen Rahmenbedingungen (Fruchtfolge etc.) jederzeit möglich.

Baubedingte Projektwirkungen betreffen im Wesentlichen die Fauna, da es für die Dauer des Baubetriebes zu Störungen durch Lärm und Baufahrzeuge kommen wird. Der Baubereich stellt im Bereich der tangierten Ackerflächen einen potenziellen Lebensraum für den Feldhamster dar. Unter Einhaltung der speziell vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen (Details siehe Kapitel Artenschutz) kann derzeit eine baubedingte Beeinträchtigung des Feldhamsters ausgeschlossen werden.

Weitere planungsrelevante Arten sind nicht betroffen. Insbesondere Gehölze werden nicht durch die Baumaßnahmen tangiert. Randlich im Plangebiet am Ortsrand befindliche Gehölze mit Lebensraumfunktionen für Vögel und Fledermäuse befinden sich ausschließlich in den ausgewiesenen privaten Grünflächen, eine Beseitigung ist nicht vorgesehen. Offenlandbrütende Vogelarten wie die Feldlerche sind im Plangebiet aufgrund der Vorbelastung (B85, Siedlungsnähe) ebenso nicht zu erwarten, sodass es auch hier zu keinen baubedingten Beeinträchtigungen kommen kann.

Anlagebedingte Wirkungen werden dauerhaft durch die baulichen Anlagen des Plangebietes (Verkehrsflächen, Wohngrundstücke mit Wohnhäusern, Zufahrten, Nebengebäuden, sonstigen befestigten Flächen) verursacht. Im Bereich der versiegelten Flächen ist von einem vollständigen Verlust der bisherigen Ackerflächen auszugehen. Im Bereich der geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Grünflächen, Gestaltungsmaßnahmen G1-G7) sowie im Bereich der sich entwickelnden Privatgärten entstehen jedoch neue Grünstrukturen mit Habitatpotenzial für z.B. Vögel und Fledermäuse.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen bzw. Biotoptypen sind im Plangebiet auszuschließen. Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens (Acker, Ortslage, Bundesstraße) sind keine Biotoptypen als besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen einzustufen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der im Umfeld des B-Planes vorkommenden Fauna sind ebenso nicht zu erwarten, da das Wohngebiet von bereits anthropogen beeinflussten Siedlungsflächen sowie von Acker- und Verkehrsflächen umgeben ist. Es sind deshalb keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen (Lärm, Erschütterungen, visuelle Störungen) auf Tierarten und deren Lebensräume durch das neue Wohngebiet zu erwarten, die die bisherige Wirkintensität wesentlich übersteigen.

SCHUTZGUT BODEN

Der B-Plan befindet sich naturräumlich gesehen im Innerthüringer Ackerhügelland (Nr. 5.1) (HIEKEL ET AL. 2004).

Die anstehenden Böden sind als Lehm - Feuchtschwarzerde (über Sand, Kies, Mergel) (ds5) auf weichselzeitlichem Lößablagerungen (Löß, Lößlehm, Lößderivate, lößdominierte Fließerden) über Schichten des Keupers (Grenzdolomit) kartiert (Bodengeologische Konzeptkarte Thüringens und Geologische Karte Thüringens (BGKK 100 und GK 25, TLUBN 2021).

Die überplanten Ackerböden im Landschaftsraum weisen durchschnittlich eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit auf (Ackerzahlen 60-70 (TLUBN UMWELT REGIONAL 2021)).

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Probestellen der amtlichen Bodenschätzung (TLBG 2021, Geoproxy Themenbereich Liegenschaftskataster – Bodenschätzung). Auf der zwischen B85 und Langem Weg liegenden Dreiecksfläche liegen drei Bodenproben vor. Hier sind Boden der Kennung L3AI (Bodenwert 76), sL3AI (Bodenwert 69) und L2AI (Bodenwert 87) festgestellt worden. Westlich des Langen Weges befinden sich Ackerböden der Einstufung sL2 AI (Bodenwert 78) und L2 AI (Bodenwert 86).

Die natürlichen Bodenfunktionen sind am Standort überwiegend intakt, lediglich im Bereich des querenden Feldwegs und im Randbereich der B85 bestehen Vorbelastungen. Insgesamt ist aufgrund der sehr hohen Bodenfruchtbarkeit eine hohe Bedeutung des Bodens mit einem hohen Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen anzunehmen.

Der Baubetrieb zur Errichtung des Wohngebietes beschränkt sich ausschließlich auf den Bereich des B-Plangebietes und tangiert keine zusätzlichen unbebauten Flächen. Bauzeitliche Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der geplanten Baugrundstücke oder auf bereits vorhandenen versiegelten Flächen innerhalb der Ortslage einzurichten. Es sind daher keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf den Boden zu erwarten, die über das Plangebiet hinausgehen.

Innerhalb des Plangebietes kommt es durch Bodenabtrag, Bodenlagerung und Verdichtung zu einer Beeinträchtigung des Bodens. Zudem werden anlagebedingt Flächen versiegelt und überformt. Durch die Vermeidung von Stoffeinträgen, durch die Einhaltung der entsprechenden DIN-Vorschriften und sonstiger gesetzlicher Vorgaben können baubedingte Auswirkungen auf den Boden vermindert werden. Dennoch verbleiben umfangreiche Beeinträchtigungen des Bodens, insbesondere durch die folgenden anlagebedingten Flächenanteile:

Das Bauvorhaben umfasst eine Fläche von ca. 2.7986 ha (Brutto-Bauland). Abzüglich von Verkehrsflächen (2.672 m²), öffentlichen Grünflächen (6.214 m²) und privaten Grünflächen (1.388 m²) entsteht ein Wohngebiet (Netto-Bauland, 17.712 m²) mit der GRZ 0,3 (->überbaubare Fläche ca. 5.314 m²). Eine Überschreitung um 50% der überbaubaren Fläche ist zulässig (-> zusätzlich 2.657 m² Versiegelung). Zuzüglich der o.g. 2.672 m² der erforderlichen Verkehrsfläche ist im Plangebiet zukünftig somit von ca. 10.643 m² versiegelte Fläche auszugehen.

Die Versiegelung durch die geplanten Verkehrs- und Gebäudeflächen sowie sonstigen möglichen Versiegelungen führt als hauptsächliche anlagebedingte Beeinträchtigung zu einem vollständigen Funktionsverlust von Bodenfläche und ist daher als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten zumal auch noch Böden besonderer Bedeutung betroffen sind. Die Beeinträchtigungen (= Eingriffe) gelten jedoch aufgrund der im vorliegenden Fall angewendeten B-Planverfahrens nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Im Bereich der neuen gestalteten Grünflächen (Verkehrsgrün, Gärten der nicht überbaubaren Flächen) kommt es durch die Durchwurzelung des wiederbegrünten Bodens und der damit verbundenen Schaffung eines durchgehenden Porensystems langfristig zu einem funktionalen Erhalt des Bodenkörpers, in dem die bestehenden naturhaushalterischen Funktionen des Bodens erhalten werden.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Die Flächeninanspruchnahme stellt das Ergebnis einer Grundstücksoptimierung gemäß nachgefragtem Bauland dar.

SCHUTZGUT WASSER

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, auch Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Die Flächen sind Teil des Einzugsgebietes des Oberflächenwasserkörpers der Lossa. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (bindige Böden) sind auch die Grundwasserneubildungsraten im Plangebiet gering (nur 50-75 mm/a, aus: TLUBN UMWELT REGIONAL 2021), sodass auch das Grundwasser von nachrangiger Bedeutung ist. Wasserschutzgebiete sind ebenso nicht betroffen. Das anstehende Grundwasser liegt ca. 9-11m unter GOK (TLUBN 2021).

Baubedingte Beeinträchtigungen, wie temporäre Verunreinigungen durch Sedimentationseintrag, Schmierstoffe, Öle etc. der Baufahrzeuge, sind bei heutigem Stand der Technik vermeidbar.

Die anlagebedingte Versiegelung der zuvor noch unbebauten Ackerfläche führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Da am Standort jedoch bereits aus natürlichen Gegebenheiten heraus eine geringe Grundwasserneubildungsrate besteht, sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser als sehr minimal zu betrachten. Die fehlende Durchlässigkeit der Bodenschichten hat dabei auch Vorteile bezüglich der Pufferung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Aufgrund der bindigen Schichten und dem mäßig hohen Abstand zum Grundwasser besteht ein mittlerer Geschütztheitsgrad des Grundwassers und damit eine eher geringe Verschmutzungsempfindlichkeit.

Die minimalen Auswirkungen der Versiegelung sind als nicht erheblich einzuschätzen und sind zudem gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beeinträchtigungen durch baubedingte Flächeninanspruchnahmen bzw. Funktionsbeeinträchtigungen sind nicht gegeben, da innerhalb des Plangebietes keine bioklimatisch relevanten Strukturen (z.B. Waldbiotope mit bioklimatischer Bedeutung > 5 ha) vorhanden sind. Baubedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen sind temporär auf die Bauphase beschränkt.

Die anlagebedingten Auswirkungen durch den Verlust der kleinklimatisch wirksamen Ackerlandes (Kaltluftentstehungsfläche) im Plangebiet werden insgesamt als nicht erheblich für das Meso- und Lokalklima angesehen, zumal auch kein nennenswerter Kaltluftabfluss aufgrund fehlender Reliefenergie (relativ ebene Fläche) vorhanden ist. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind ebenso nicht zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ ERHOLUNG

Der bau- und anlagebedingte Verlust von Intensivackerflächen und randlichen Säumen an der B85 und am Feldweg wird nicht als erheblicher Eingriff in das Ortsbild bewertet. Durch die Anlage von Wohnbauflächen und die Gestaltungsvorgaben für die nicht überbaubaren Flächen bzw. öffentlichen und privaten Grünflächen werden durch den B-Plan auch Vorgaben zur Neuanlage von Gehölzen getroffen, sodass insgesamt von einer Erhöhung innerörtlicher Gehölzanteile und einer Durchgrünung des Plangebietes auszugehen ist.

Flächen mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sind vom Vorhaben nicht betroffen.

SCHUTZGUT MENSCH / GESUNDHEIT/ BEVÖLKERUNG (IMMISSIONEN/EMISSIONEN)

Das Plangebiet befindet sich nördlich der vorhandenen Bebauung, die hauptsächlich durch eine Wohnnutzung geprägt wird. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen zu bestimmten Jahreszeiten auch Emissionen aus der Flächenbewirtschaftung (Lärm, Staub, etc.) entstehen.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die B85. Das Plangebiet wird jedoch über die Lange Straße erschlossen und nicht an die B85 angebunden, sodass innerhalb des Gebietes ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße war eine Schallimmissionsprognose für den geplanten Wohnbaustandort erforderlich (SLG PRÜF- UND ZERTIFIZIERUNGS GMBH 2021). Aufgrund der Ergebnisse (Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im gesamten Plangebiet) wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert (Lärmschutzwand, Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden). Erhebliche Auswirkungen können somit vermieden werden.

Auch die im Plangebiet neu entstehenden Verkehrsströme wurden im o.g. Gutachten bewertet, heraus sind jedoch keine Beeinträchtigungen abgeleitet worden. Als weitere Lärmquelle im Gebiet werden im Gutachten Altglascontainer benannt. Unter Berücksichtigung von zu begrenzenden Einwurfzeiten sowie einzuhaltenden Abstandsvorgaben können die Bestimmungen der TA Lärm hier ebenso eingehalten werden. Details sind jeweils dem Gutachten zu entnehmen.

SCHUTZGUT KULTUR-/ SACHGÜTER

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (z.B. Nähe zum „Leubinger Fürstengrab in 4,6 km Entfernung, westlich). Deshalb ist vor Baubeginn mit dem TLDA eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist eine flächige Untersuchung des Plangebietes, für alle Bereiche in denen Bodeneingriffe stattfinden, vorzunehmen. Dies ist in entsprechenden Vereinbarungen zwischen den Bauherren und dem TLDA zu verankern.

Der überplante Acker wird derzeit als Sachgut landwirtschaftlich genutzt (Intensivacker, hoch produktiver Bodenstandort). Diese landwirtschaftliche Nutzung geht durch die Planung verloren.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein eingefriedetes Grundstück eines Energieversorgers. Das Grundstück wird nicht beeinträchtigt, Zufahrten sind wie bisher über die B85 möglich.

Im Plangebiet befinden sich keine weiteren bekannten Sachgüter.

SCHUTZGUT FLÄCHE

Das Bauvorhaben umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 27.986 m² (Brutto-Bauland, bislang Acker, Feldweg und Saumstrukturen). Abzüglich von Verkehrsflächen (2.451 m²), öffentlichen Grünflächen (6.310 m²), privaten Grünflächen (1.388 m²) und Versorgungsflächen (23 m²) entsteht ein Wohngebiet (Netto-Bauland, 17.814 m²) mit der GRZ 0,3 (-> überbaubare Fläche ca. 5.344 m²). Eine Überschreitung um 50% der überbaubaren Fläche ist zulässig (-> zusätzlich 2.672 m² Versiegelung). Die Verbleibende Fläche (55% des Netto-Baulandes) wird zukünftig als nicht überbaubare Fläche in Form von Gärten genutzt (9.798 m²).

ABFÄLLE UND ABWASSER

Angaben zur Entsorgung von Abfällen und Abwasser sind Kapitel 5 zu entnehmen. Es erfolgt eine fachgerechte, ortsübliche Entsorgung über die jeweils zuständigen Entsorger.

NUTZUNG ERNEUERBARE ENERGIEN / EFFIZIENTE ENERGIENUTZUNG

Im Bebauungsplan ist die Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich zulässig. Energiesparende Bauweisen bei neuen Gebäuden sind zudem grundsätzlich anzustreben und teilweise auch über die aktuellen gesetzlichen Regelungen vorgegeben. Nähere Angaben zur Energieversorgung im Plangebiet sind Kapitel 5 zu entnehmen.

SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN

Es sind im Plangebiet keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu befürchten, die über das ortsübliche Maß (allgemeine Unwetter und Unfallrisiken) hinausgehen. Es soll lediglich ein Wohngebiet entstehen, das an sich keine erhöhten Risiken birgt.

FOLGEN DES KLIMAWANDELS

Die Folgen des Klimawandels sind genereller Natur. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann gezielt durch eine Reduzierung der Versiegelung (konkrete Festlegung der GRZ), Rückhaltung von Oberflächenwasser (Retentionsraum) auf den Grundstücken sowie durch Nutzung regenerativer Energien und energiesparenden Bauweisen ein Beitrag zu der lokalen Verbesserung des Ortsklimas erreicht werden. Die genannten Punkte werden alle im Plangebiet ermöglicht bzw. umgesetzt. Extremen Folgen des Klimawandels wie Starkregen, Dürre oder Hitzewellen kann man damit zwar nur bedingt entgegenwirken, kann aber einen lokalen Beitrag zur Milderung der Folgen des Klimawandels leisten.

WEITERE BELANGE NACH § 1 ABS. 7 BAUGB

Auswirkungen auf weitere Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB sind, über die oben dargestellten Sachverhalte hinaus, nicht betroffen bzw. sind keine entsprechenden übergeordneten Regelungen für das Plangebiet vorhanden (z.B. Luftreinhaltepläne etc.)

ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND

DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG sind Schädigungen der wild lebenden Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Nr. 1 bis 3) sowie der wild lebenden Pflanzen und ihrer Standorte (Nr. 4) verboten (Zugriffsverbote). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand (EHZ) einer lokalen Population einer Art verschlechtert.

Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VSRL) verbietet zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten nach Artikel 1 das absichtliche Töten (5a), Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern (5b) sowie Stören während der Brut- und Aufzuchtzeit (5d). Dabei wird der Verbotstatbestand des Störens erfüllt, wenn sich die Störung erheblich auf die Zielsetzung der Richtlinie auswirkt.

Mit den Artikeln 12 und 13 fordert die EU von ihren Mitgliedsstaaten die Implementierung eines strengen Schutzsystems für die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a) in deren natürlichem Verbreitungsgebiet und für die Pflanzenarten nach Anhang IV Buchstabe b) der Richtlinie (FFH-RL). Hierzu sind die Verbote nach Artikel 12 a) bis d) und 13 a) und b) einzuhalten, wobei 13 b) als Besitz-, Transport- und Handelsverbot bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nicht zum Tragen kommt.

In einem ersten Schritt zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wird in einer Relevanzprüfung ermittelt, welche Arten bzw. Artengruppen im Plangebiet vorkommen können. Grundlage für die Erarbeitung des zu prüfenden Artspektrums (Relevanzprüfung) ist die Liste 1 „Zusammenstellung der europarechtlich (§§) geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel)“ (Stand 16.11.2009, TLUG 2009) sowie die Liste 3 „Planungsrelevante Vogelarten in Thüringen“ (Stand August 2013) der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG 2013). Weiterhin werden auch die Arten der Liste 2 „Zusammenstellung der national streng geschützten Tier- u. Pflanzenarten in Thüringen (Arten gemäß Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG) (Stand 27.03.2009, TLUG 2009) berücksichtigt.

Im Zuge einer überschlägige Relevanzprüfung artenschutzrechtlich betroffener Arten ist festzustellen, dass die Planfläche potenziell Vorkommen von streng geschützten Tierarten (hier: Feldhamster, Kölleda liegt im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Thüringen) besiedelt sein kann. Für das Plangebiet wurde daher eine "Feldhamsterkartierung im Bereich Kölleda" (MARTENS 2020) erstellt.

Auf den Ackerflächen sowie randlich zum Ortsrand können zudem besonders geschützte Vogelarten sowie streng geschützte Fledermausarten vorkommen. Aufgrund der Flächenvorbelastung (Nähe zu Siedlung und B85) sowie aufgrund fehlender Bruthabitate bzw. fehlender Quartiermöglichkeiten (keine Gehölze oder Gebäude im Plangebiet) allgemein sind deren Vorkommen daher nur als Nahrungsgast möglich.

Weitere potenzielle Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten oder artenschutzrechtlich relevanter Arten (Anhang II/IV FFH-RL und weitere national streng geschützte Arten) aus anderen Artengruppen liegen nicht vor.

Für die o.g. potenziellen Artenvorkommen sind Schädigungs- und Tötungstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu prüfen. Nachfolgend werden die Auswirkungen, erforderliche Vermeidungs- und ggf. erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die jeweiligen Arten(gruppen)erörtert.

Feldhamster

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im Zuge des Gutachtens von MARTENS (2020) konnte im Jahr 2020 kein Feldhamster nachgewiesen werden. Von der Gutachterin wurde jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Fläche bei günstigen Lebensraumbedingungen (z.B. passende Fruchtfolge) wieder besiedelt werden kann.

Um eine Wiederbesiedlung zu vermeiden, sind entsprechend der Empfehlung der Gutachterin auf den geplanten Bauflächen bis zum Zeitpunkt des Baubeginns jährlich Mais oder Kartoffeln anzubauen.

Kann die o.g. Fruchtfolge nicht gewährleistet werden, sind die Planflächen vor Baubeginn bzw. vor Freimachung des Baufeldes durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen, das Ergebnis ist zu dokumentieren. Werden keine Feldhamster festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ist die Baufläche durch den Feldhamster besiedelt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn auf eine für die Wiederansiedlung geeignete, „feldhamstergerecht“ zu bewirtschaftende Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters vorzunehmen. Die Fläche ist entsprechend dauerhaft (mindestens 25 Jahre) feldhamstergerecht zu bewirtschaften. Damit kann der Lebensraumverlust des Feldhamsters entsprechend kompensiert werden. Unter Einhaltung all dieser Maßnahmen kann dann der Verbotstatbestand der Schädigung ausgeschlossen werden.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Störung von potenziell vorhandenen Feldhamsterpopulationen im Umfeld des Plangebietes kann ausgeschlossen werden. Durch die neue Siedlungsfläche steigt zwar mutmaßlich auch die Anzahl der im Umfeld zukünftig jagenden Hauskatzen. Diese können einzelnen Tieren des Feldhamsters durchaus nachstellen. Aufgrund der jedoch bereits großflächig angrenzenden Siedlungsstruktur und den dort bereits vorhandenen Hauskatzen sind die wenigen zusätzlichen Tiere alleine nicht als eine derartige Beeinträchtigung zu bewerten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population gefährden würde. Somit kann der Verbotstatbestand der Störung insgesamt ausgeschlossen werden.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im Zuge des Gutachtens von MARTENS (2020) konnte im Jahr 2020 kein Feldhamster nachgewiesen werden. Von der Gutachterin wurde jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Fläche bei günstigen Lebensraumbedingungen (z.B. passende Fruchtfolge) wieder besiedelt werden kann.

Baumaßnahmen auf einem vom Feldhamster besiedelten Acker würden eine Tötung einzelner Individuen verursachen, der Verbotstatbestand der Tötung wäre erfüllt.

Um dieses Szenario zu vermeiden, ist bis zum Baubeginn zu gewährleisten, dass eine Besiedlung durch den Feldhamster auszuschließen ist. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sind auf den geplanten Bauflächen bis zum Zeitpunkt des Baubeginns jährlich Mais oder Kartoffeln anzubauen.

Kann die o.g. Fruchtfolge nicht gewährleistet werden, sind die Planflächen vor Baubeginn bzw. vor Freimachung des Baufeldes durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen, das Ergebnis ist zu dokumentieren. Werden keine Feldhamster festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ist die Baufläche durch den Feldhamster besiedelt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn auf eine für die Wiederansiedlung geeignete, „feldhamstergerecht“ zu bewirtschaftende Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters vorzunehmen. Sollten bei festgestellten Vorkommen von Feldhamstern die Baumaßnahmen nicht unmittelbar nach dem Fang und der Umsiedlung der Tiere beginnen können, sind Vorkehrungen gegen eine Neuansiedlung zu treffen (Abschieben des Oberbodens). Das Abschieben des Oberbodens ist nur auf Flächen gestattet, die nachweislich keine Feldhamsterbesiedlung aufweisen.

Unter Einhaltung all dieser Maßnahmen kann dann der Verbotstatbestand der Tötung ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht durch das Vorhaben betroffen. Gehölze oder Gebäude mit Tagesquartieren, Wochenstuben oder Winterquartieren sind nicht betroffen. Solche sind in älteren Gehölzbeständen und an Gebäuden in der Ortslage Kölleda, außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens, zu finden.

Das Eintreten des oben genannten Verbotstatbestandes ist demnach auszuschließen

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 tritt im vorliegenden Vorhaben für Fledermäuse nicht ein. Quartiere sind nicht betroffen. Die in Quartieren im Umfeld (Köllede, Fledermäuse in Bäumen und Gebäuden) vorkommenden Populationen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Bauarbeiten und die Errichtung des Wohngebietes sind daher keine nennenswerten zusätzlichen Störungen, die merklich den Erhaltungszustand der lokalen Populationen beeinträchtigen, zu erwarten. Der entsprechende Verbotstatbestand tritt insgesamt gesehen nicht ein.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Wie bereits thematisiert, sind keine geeigneten Strukturen gegeben, die als Versteck für Fledermäuse geeignet sind. Das Eintreten des Verbotstatbestandes Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kann somit ausgeschlossen werden, da nicht mit baubedingten Tötungen von Fledermäuse zu rechnen ist. Auch betriebsbedingte, systematische Tötungswirkungen sind in einem Wohngebiet nicht erkennbar. Durch die Eingrünung des Gebietes und die Erhöhung des Gehölzanteils sind sogar positive Wirkungen auf Fledermäuse zu erwarten.

Avifauna

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna sind nicht betroffen. Im Plangebiet sind im Bereich der zu überbauenden Verkehrs- und Wohnbauflächen derzeit keine geeigneten Gehölze oder Gebäude vorhanden, die als Brutplatz genutzt werden könnten. Auch Vorkommen von Vogelarten des Offenlandes (z.B. Feldlerche, Rebhuhn) sind im Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch die B85 und die angrenzende Siedlung unwahrscheinlich, da die genannten Arten ein natürliches Meideverhalten aufweisen und entsprechende Abstände zu Straßen und Siedlungen halten (Effektdistanzen bzgl. Lärm/ Bewegung auf B85, Abstandsverhalten zu vertikalen Strukturen wie Gebäuden oder hohen Gehölzen). Nicht zuletzt sind durch siedlungsspezifische Prädatoren wie Hauskatzen Vorbelastungen gegeben, Nester offenlandbrütender Arten sind somit nicht zu erwarten. Das Eintreten des oben genannten Verbotstatbestandes ist demnach auszuschließen

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 tritt im vorliegenden Vorhaben für Vögel nicht ein. Die in der Ortslage Köllede sowie auf den umgebenden Ackerflächen und Gehölzen vorkommenden Vogelpopulationen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Bauarbeiten und die Errichtung des Wohngebietes sind daher keine nennenswerten zusätzlichen Störungen, die merklich den Erhaltungszustand der lokalen Populationen beeinträchtigen, zu erwarten. Der entsprechende Verbotstatbestand tritt insgesamt gesehen nicht ein.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Wie bereits thematisiert, sind keine geeigneten Strukturen gegeben, die als Brutplatz für Vögel geeignet sind. Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kann somit ausgeschlossen werden, da nicht mit baubedingten Tötungen von Vögeln zu rechnen ist. Auch betriebsbedingte, systematische Tötungswirkungen sind in einem Wohngebiet nicht erkennbar. Durch die Eingrünung des Gebietes und die Erhöhung des Gehölzanteils sind sogar positive Wirkungen zu erwarten.

Ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann insgesamt somit unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden:

VSAP1: Kontrolle auf Feldhamstervorkommen

Im Ergebnis des erstellten Gutachtens zum Feldhamster und der bisher nicht nachgewiesenen Besiedlung der Fläche ist bis zum Baubeginn zu gewährleisten, dass eine Besiedlung durch den Feldhamster auszuschließen ist. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sind auf den geplanten Bauflächen bis zum Zeitpunkt des Baubeginns jährlich Mais oder Kartoffeln anzubauen.

Kann die o.g. Fruchtfolge nicht gewährleistet werden, sind die Planflächen vor Baubeginn bzw. vor Freimachung des Baufeldes durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen, das Ergebnis ist zu dokumentieren. Werden keine Feldhamster festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ist die Baufläche durch den Feldhamster besiedelt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn auf eine für die Wiederansiedlung ge-

eignete, „feldhamstergerecht“ zu bewirtschaftende Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters vorzunehmen. Sollten bei festgestellten Vorkommen von Feldhamstern die Baumaßnahmen nicht unmittelbar nach dem Fang und der Umsiedlung der Tiere beginnen können, sind Vorkehrungen gegen eine Neuansiedlung zu treffen (Abschieben des Oberbodens). Das Abschieben des Oberbodens ist nur auf Flächen gestattet, die nachweislich keine Feldhamsterbesiedlung aufweisen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Überwindung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für vorliegendes Vorhaben derzeit nicht notwendig. Werden jedoch im Zuge der Maßnahme V_{SAP1} dennoch Individuen festgestellt, sind die dann entsprechend benötigten Umsiedlungsflächen als vorgezogene Maßnahme entsprechend herzustellen und dauerhaft entsprechend feldhamstergerechter Bewirtschaftungsvorgaben zu erhalten.

Nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen und (bei Erfordernis) vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen treten keine Schädigungs- und Tötungstatbestände für planungsrelevante Arten auf. Somit ist auch für keine Art eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan als Hinweis zum Artenschutz integriert.

UVP-PFLICHT

Der beabsichtigte Bebauungsplan unterschreitet die in § 13b genannte Schwellengröße von 10.000 m² deutlich (überbaubare Fläche mit Überschreitungsmöglichkeiten: 8.016 m²) und wird daher als Bauvorhaben der "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" geplant. Ein Bauvorhaben der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in der vorliegenden Grundfläche ist weder in Anlage 1 UVPG noch in Anlage 1 ThürUVPG als Vorhaben aufgeführt, das einer UVP, einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls oder einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls bedarf.

Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB i.v.m. § 13a BauGB handelt, sind alle potenziellen Beeinträchtigungen, die im Zuge der oben stehenden Betrachtung der einzelnen Schutzgüter erörtert wurden, aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ und führen somit nicht zu entscheidungserheblichen Auswirkungen des Vorhabens. Andere Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter oder anderer Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB sind nicht erkennbar.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele NATURA 2000 Gebiete), die eine Anwendbarkeit des § 13a BauGB ebenso ausschließen würden, bestehen im vorliegenden Vorhaben nicht (keine entsprechenden Schutzgebiete betroffen).

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend im Eigentum der Kommune. Für das Flurstück 54/16 besteht durch den Privateigentümer die Verkaufsbereitschaft, so dass eine Grundstücksverfügbarkeit und damit Realisierbarkeit des Plangebietes gesichert ist.

3.8 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die technische Infrastruktur erschließbar. Alle Medien sind im bereits bebauten Straßenabschnitt des „Langen Weges“ vorhanden. Anschlussmöglichkeiten sind somit gegeben.

4. PLANUNGSZIEL/PLANUNGSKONZEPT

4.1 Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Baufläche zur Realisierung von nachgefragtem Wohnraum vorgesehen.

4.2 Planungskonzept

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept setzt die Struktur der Bestandsbebauung der Schillingstedter Siedlung und mit dem vorhandenen Erschließungssystem über den „Langer Weg“ fort und ermöglicht die Nutzung einer teilweise gefangenen und landwirtschaftlich nur ineffektiv zu bearbeitenden, fast dreieckigen Abschlussfläche für den Ausbau der Wohnfunktion. Grundlegendes Anliegen ist die Schaffung von Neubauplätzen zur Realisierung von Gebäuden mit Nutzungsmöglichkeiten hauptsächlich im Bereich Wohnen.

Im Plangebiet ist der Bau von 22 neuen Gebäuden möglich. Die Bebauung ist beidseitig straßenbegleitend zur Haupteerschließungsstraße bzw. der abzweigenden Stichstraße angeordnet und bildet im Bereich der trapezförmigen Wendanlagen kleine geschlossene bzw. halboffene Platzsituationen.

Die mögliche Parzellierung entspricht den Grundstückszuschnitten und –größen in der Schillingstedter Siedlung.

Bebauung

Die Festsetzungen orientieren sich am örtlichen Bestand. Im Plangebiet ist die Realisierung von 22 Einzel- bzw. Doppelwohnhäusern vorgesehen. Damit wird der existierenden Nachfragsituation in der Stadt Köllda entsprochen.

Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass sich die neuen Gebäude in den angrenzenden Bestand der Schillingstedter Siedlung - unter Beachtung der unterschiedlichen Dachformen - einordnen und keine Überhöhungen entstehen. Zugelassen sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich Traufhöhen von 4,60 m bzw. 6,50 m. Die Flexibilität der Zulässigkeiten soll dazu beitragen, Möglichkeiten für die verschiedensten, individuellen Bauvorhaben zu schaffen.

Erschließung

Das Plangebiet wird aus südlicher Richtung über die Verlängerung der bestehenden Straße „Langer Weg“ und eine östlich davon abzweigende Stichstraße erschlossen.

Ein- und Ausfahrten auf die neu zu bildenden Grundstücke sind ausschließlich über diese beiden Straßen zulässig.

5. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Grundsätzlich ist die Versorgung des Planungsgebietes über Anbindungen an vorhandene Medien im öffentlichen Straßenraum der bestehenden Straße „Langer Weg“ technisch möglich.

5.1 Elektro-/Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt in Zuständigkeit der Thüringer Energienetze (TEN) GmbH & Co.KG.

Stromversorgung:

Ein Anschluss an die Stromversorgung ist grundsätzlich über eine Anbindung an den im „Langer Weg“ vorhandenen Leitungsbestand möglich.

Die Erschließungsplanung ist mit den TEN abzustimmen. Vor Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen.

Gasversorgung

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist grundsätzlich über eine Anbindung an den im „Langer Weg“ vorhandenen Leitungsbestand möglich.

Eine Erweiterung der Erdgasversorgungsanlagen kann nur erfolgen, wenn die Unternehmensinternen Vorgaben für eine wirtschaftliche Errichtung und Betrieb der Anlagen eingehalten werden können. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Wirtschaftlichkeit mit der Anzahl interessierte Grundstückseigentümer und dem Zustandekommen der Netzanschlussverträge steigt.

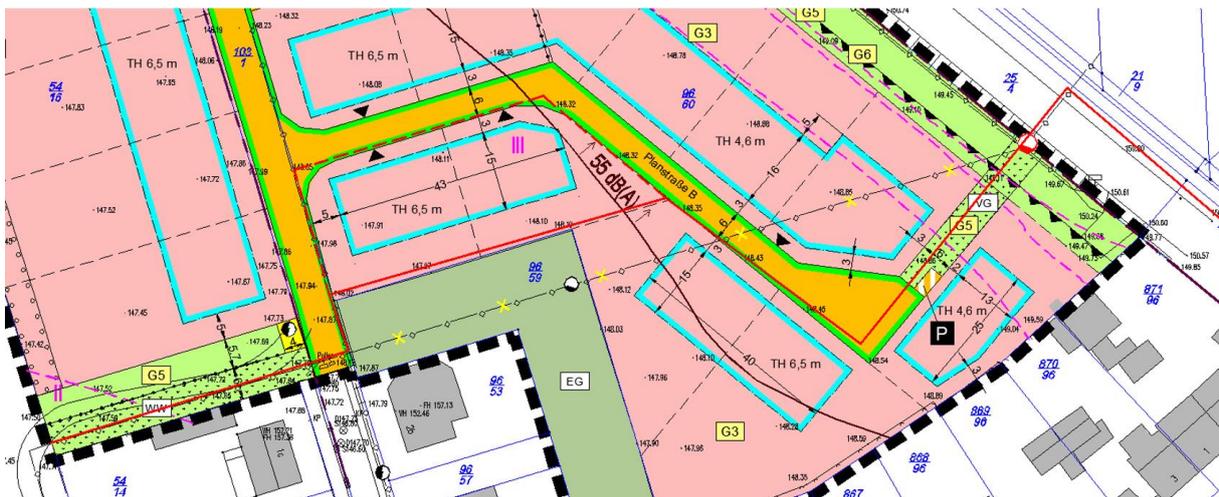
Konkretisierungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Die Stadt Kölleda ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Finne“ und im Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“. Als Versorgungsträger ist die Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda in der Region Kölleda tätig.

Wasserversorgung

Eine Anbindung an das vorhandene Trinkwassernetz kann über die im „Langen Weg“ vorhandenen TW-Leitung DN 80 AZ oder durch eine im südlichen Plangebiet verlaufende TW-Leitung DN 250 GGG erfolgen. Bezüglich der TW-Leitung (DN 250 GGG) ist lt. Aussage der Betriebsgesellschaft zu beachten, dass die Leitung über private bzw. nicht öffentlich gewidmete Grundstücke verläuft und per Leitungsrecht im Grundbuch gesichert ist. Aus diesem Grund erfolgt eine Umlegung der Leitung in den öffentlichen Verkehrsraum. Die konkrete Planung der Umlegung sowie die Erschließungsplanung sind mit dem Wasserversorgungszweckverband abzustimmen. Vorabstimmungen mit der Festlegung eines möglichen Trassenverlaufes sind bereits erfolgt.



Ausschnitt aus der Planzeichnung (unmaßstäblich) – möglicher Leitungsverlauf (rote und rot gestrichelte Linie) der Umverlegung

Die Kostenübernahme regelt sich nach dem Verursacherprinzip bzw. nach bestehenden Verträgen.

Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das Plangebiet kann abwasserseitig durch die Anbindung an die vorhandene SW-Leitung DN 200 Stz in der Straße „Langer Weg“ mit Ableitung in die Verbandskläranlage Großneuhausen erschlossen werden. Eine separate Klärung der anfallenden Schmutzwässer auf den Grundstücken ist somit nicht erforderlich.

Die Anschlussabstimmungen haben mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem AZV Finne, zu erfolgen. Entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung werden vom Entsorger Beiträge zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung und Anschaffung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Herstellungsbeiträge) erhoben.

Regenwasser/Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern. Zur Prüfung der möglichen Regenwasserableitung unter Beachtung der existenten Rahmenbedingungen wurde ein Hydraulisches Gutachten (Entwässerung B-Plangebiet „Am Meisenweg“ / Mai 2021) vom Büro Björnßen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH erarbeitet.

Im Ergebnis der TÖB-beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB machte sich eine Präzisierung der Berechnung unter Beachtung der konkretisierenden Rahmenbedingungen erforderlich (Entwässerung B-Plangebiet „Am Meisenweg“ / Oktober 2021).

Im Ergebnis des Gutachtens konnte folgendes festgestellt werden (Auszug aus dem Gutachten):

"3.1 Regenwasseranlagen

Auf Basis der neuen Plangrundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadtverwaltung Kölleda wird über das gesamte Plangebiet mit einer generellen Flächenbefestigung von 0,40 gerechnet. Die Niederschlagsdaten sind aus dem Niederschlagsatlas KOSTRA-DWD 2010R, Spalte 45 – Zeile 53 Kölleda, entnommen. Als Bemessungsniederschlag wurde ein 5-Minuten-Regen mit einem Wiederkehrintervall von zwei Jahren angesetzt ($r_{5,2}$). Der Bemessungsniederschlag beträgt 206,7 l/s * ha. Die zu erwartende Regenwassermenge des geplanten Bebauungsgebietes „Am Meisenweg“ beläuft sich entsprechend der Anlagen A-1 und A-2 auf:

$$Q_{max,r} = 252,3 \text{ l/s}$$

Weiterhin wurde ein Starkwetterereignis, welchem ein 5-Minuten-Regen mit einem Wiederkehrintervall von dreißig Jahren ($r_{5,30}$) zugrunde liegt, ermittelt.

Hier beträgt der Bemessungsniederschlag 383,3 l/s * ha. Sämtliche Berechnungen wurden entsprechend der aktuell gültigen Normung durchgeführt.

Die zu erwartende Regenwassermenge im Starkregenereignis des geplanten Bebauungsgebietes „Am Meisenweg“ beläuft sich hier auf:

$$Q_{stark,r} = 467,3 \text{ l/s}$$

In sämtlichen Betrachtungen bleiben die umliegenden Grünflächen unberücksichtigt. Die gesamten Grundstücksflächen der einzelnen Parzellen wurden in der Kategorie „flaches Gelände“ in der Flächenbilanz berücksichtigt und werden mit einem Spitzenabflussbeiwert von $\Psi = 0,20$ in der hydraulischen Vorbetrachtung berücksichtigt. Folgende Ausgangswerte wurden für die hydraulischen Betrachtungen angesetzt:

Tabelle 1: Flächenermittlung aus den Grunddaten des Bebauungsplanes

Nutzungsart	Fläche [m ²]	Nutzungsart	Fläche [m ²]
Dachfläche	6.778,80	Parzellen-unb. Wege	1.757,26
unbefestigter Weg	276,38	Parzellen-Grünflächen	9.019,73
befestigter Weg	2.184,59	Öffentl. Grünflächen	7.566,93
Gesamt =			27.583,69

Tabelle 2: Parzellenflächen aus den Grunddaten des Bebauungsplanes

Parzellennummer	Fläche [m ²]	Parzellennummer	Fläche [m ²]	Parzellennummer	Fläche [m ²]
1	952,20	9	701,37	17	646,35
2	986,10	10	942,76	18	615,63
3	984,75	11	1.269,68	19	539,40
4	282,48	12	751,92	20	568,43
5	979,47	13	769,71	21	569,46
6	972,92	14	748,00	22	575,29
7	1.069,05	15	748,00		
8	689,26	16	769,94		

3.2 Überflutungsnachweis

Im Rahmen der weiteren Betrachtungen zur Überflutungssicherheit sowie der damit einhergehenden Berechnungen zum Regenrückhaltevolumen wurde mit einem Drosselabfluss von 44 l/s gerechnet. Folgendes erforderliche Volumen des Regenrückhaltereaumes wird erforderlich (siehe Anlage A-3 und Anlage A-4):

$$Q_{RRR,gew} = 91,63 \text{ m}^3$$

Im Falle eines Überstaus ohne Regenrückhaltevolumen würde es zu einer Überflutung ebener befestigter Flächen außerhalb von Gebäuden von 0,02 m kommen (siehe Anlage A-3)."

Im Ergebnis der Berechnung wurden verschiedenen Varianten zum Umgang mit dem Regenwasser untersucht. Als praktikabel wurde folgendes definiert:

- Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Raum (Straßen):
 - Ableitung des anfallenden Regenwassers des nördlichen Plangebietes in eine Versickerungsrigole innerhalb des Spielplatzes (öffentliche Grünfläche)
 - Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem südlichen Plangebiet in eine Versickerungsrigole in der südwestlichen, öffentlichen Grünfläche
 - symbolhafte Festsetzung in der Planzeichnung



Entwässerung B-Plangebiet "Am Meisenweg" – IB BCE – Auszug – Darstellung der Versickerungsrigolen

- Oberflächenwasser der privaten Grundstücke:
 - Festsetzung einer Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 7,50 m³; bei dieser Größenordnung ist eine zusätzliche Versickerungseinrichtung gem. Empfehlung des Fachbüros nicht erforderlich
 - generell kann bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit versickert werden.



Entwässerung B-Plangebiet "Am Meisenweg" – IB BCE – Auszug – Darstellung einer möglichen Zisterne

Die textl Festsetzung unter Pkt. 5 wird wie folgt formuliert:

Regenwasser:

Es ist eine grundstücksbezogene Regenrückhaltung erforderlich (dezentrale Regenrückhaltung). Pro Grundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 7,5 m³ anzulegen. Eine grundstücksbezogene Versickerung kann nach Vorlage eines Versickerungsgutachtens ebenfalls erfolgen.

Für den Abwasserzweckverband gilt die Straßenoberfläche als Rückstauenebene. Gegen den Rückstau hat sich der Anschlussnehmer zu sichern. Bei der Erschließungsplanung ist zu beachten, dass die zukünftigen Abwasserleitungen ausschließlich im öffentlichen Bauraum zu verlegen sind.

Löschwasser:

Eine Löschwasserbereitstellung ist über das öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen. Für den Grundschutz ist eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h für eine Dauer von mind. 2 h erforderlich.

Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des vorgelagerten Netzes wurde eine Leistungsmessung der Hydranten mit folgendem Ergebnis durchgeführt (Auszug aus der Hydraulischen Messung der BEWA vom 21.06.2021):

wir führten im Auftrag von Ihnen am 17.06.2021 eine hydraulische Leistungsmessung an zwei Hydranten im Bereich des Langen Weges und dem Galgenhügelweg in Kölleda durch.

Messstellen

Messstelle A (Druckmessung)	UFH Kölleda, Am Alten Stödtener Weg, Flur 4, Flst. 398/1
Messstelle B (Mengenmessung)	UFH, Kölleda, Galgenhügelweg, Flur 3, Flst.1/1
Messstelle C (Druckmessung)	UFH Kölleda, Langer Weg 37, Flur 3, Flst. 2/18
Messstelle D (Mengenmessung)	UFH, Kölleda, Langer Weg 1c, Flur 1, Flst.54/14

Messung 1 (Ruhedruck)

Messstelle A	5,0 bar
Messstelle B	0,0 m ³ /h
Messstelle C	3,0 bar
Messstelle D	0,0 m ³ /h

Messung 2 (Öffnung eines Hydranten D)

Messstelle A	0,0 bar
Messstelle B	0,0 m ³ /h
Messstelle C	1,7 bar
Messstelle D	26 m ³ /h

Messung 3 (Öffnung von zwei Hydranten B und D)

Messstelle A	3,6 bar
Messstelle B	81,0 m ³ /h
Messstelle C	1,7 bar
Messstelle D	16 m ³ /h

Als Ergebnis der Messung wurde festgestellt, dass eine Gesamtsumme von 97 m³/h Trinkwasser bei der Entnahme aus zwei Hydranten möglich ist. Außer in Havarie- Situationen stehen die Trinkwassermengen über zwei Stunden als Hochbehälterreserve zur Verfügung.

Bei den Messungen wurde der erforderliche Netzdruck von ca. 1,5 bar eingehalten.
Im Ereignisfall empfehlen wir die gleichzeitige Nutzung verschiedener Hydranten.
Die gemessenen Werte sind Momentanwerte, unter anderen hydraulischen Versorgungsverhältnissen können andere Ergebnisse erreicht werden. Die Bemessung des Versorgungsnetzes orientiert sich in erster Linie am Trinkwasserbedarf und der Trinkwasserqualität.

Ansprechpartner für auftretende Fragen ist der

Sachgebietsleiter Trinkwasser
Geschäftsstelle:
Bahnhofstraße 28
99610 Sömmerda

Herr
Engelhardt



E-Mail:

03634-684921

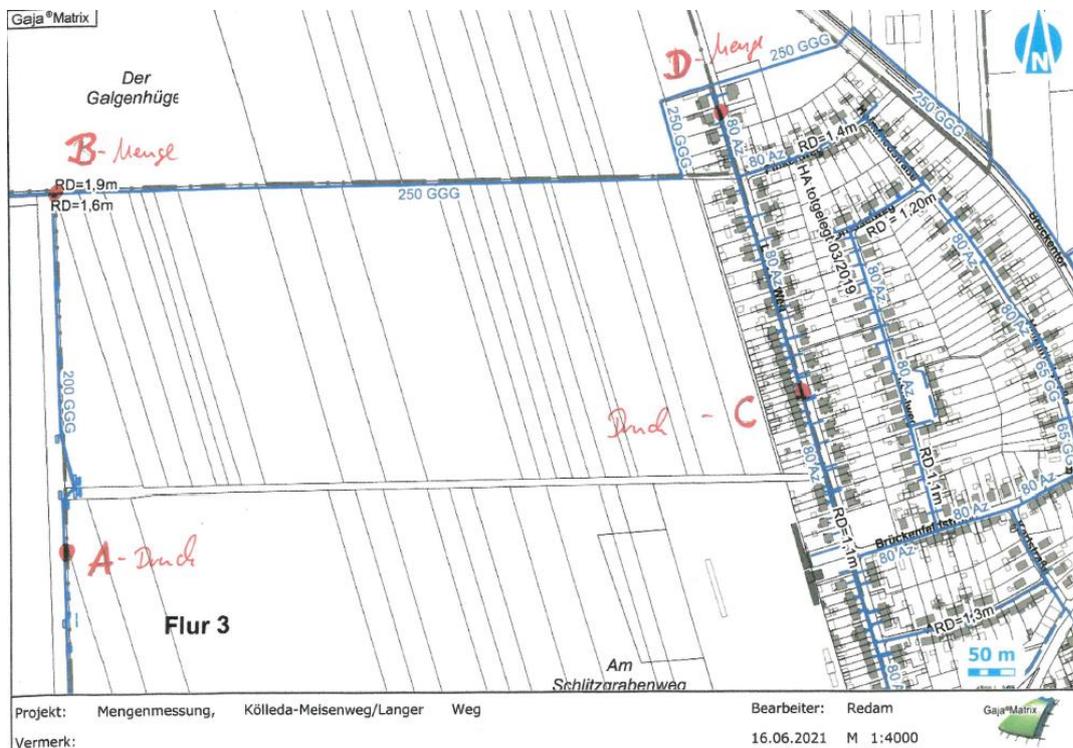
Michael.engelhardt@bewa-soemmerda.de

Mit freundlichen Grüßen

Betriebsgesellschaft
Wasser und Abwasser mbH
- im Auftrag des TWZV „Thüringer Becken“


Maik Weise
Geschäftsführer


i. V. K. Reda
Michael Engelhardt
Sachgebietsleiter



Hydrantenlage - unmaßstäblich

Im Rahmen der Realisierung der Gebietserschließung, verbunden mit der Umverlegung der Leitung DN 250 in den öffentlichen Verkehrsraum wird ein weiterer Hydrant im Plangebiet vorgesehen.

Eine Löschwasserbereitstellung kann somit erfolgen.

5.3 Telekommunikation

Im Bereich des „Langen Weges“ befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Anschlussmöglichkeiten für neue Gebäude im Plangebiet bestehen.

Die Thüringer Netkom hat im Langen Weg ein FTTB-Gebiet ausgebaut, dies bedeutet, Glasfaser bis in das Gebäude. In Kenntnis der Realisierung des Plangebietes wurde bereits im Norden des „Langer Weg“ einen Kabelschacht vorgesehen, um das neue Gebiet versorgen zu können.

5.4 Müllentsorgung

Das Plangebiet ist an die Müllentsorgung der Stadt Kölleda angebunden. Der Landkreis Sömmerda entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die im Kreisgebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Auf den Grundstücken ist der Platzbedarf von Einzeltonnen einzuplanen. Die Mülltonnen sind am Tag der Entsorgung an der Haupteerschließungsstraße zu platzieren.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

- Wohngebäude
- nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Der Standort soll in erster Linie der Schaffung von in der Kernstadt benötigtem Wohnraum dienen. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Einschränkung der im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen.

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für sportliche Zwecke.

Diese Angebote sind in der Stadt Kölleda (Lebensmittelmarkt, Gaststätte, Imbiss, Bäcker, Sportplatz, Bolzplatz, Turnhalle) und im nahegelegenen Sömmerda in ausreichendem Umfang vorhanden und gut erreichbar. Die Erhaltung einer größtmöglichen Wohnruhe stellt das Hauptanliegen bei der Wahl der möglichen Festsetzungen dar.

Die geringe Gebietsgröße lässt des Weiteren darauf schließen, dass diese Einrichtungen nicht wirtschaftlich arbeiten können, wenn sie ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen sollten. Desweiteren würde ein unnötiger Besucherverkehr erzeugt, der der Wohnruhe entgegensteht.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen. Der Erhalt einer größtmöglichen Wohnruhe steht im Vordergrund.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe) werden zugelassen. Nicht störende Gewerbebetriebe werden zugelassen, um die Möglichkeit der Verbindung von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

Mit dieser Ausweisung entspricht das Gebiet der umgebenden Ortsstruktur. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine gewisse Funktionsvielfalt, ohne die angestrebte Wohnqualität zu beeinflussen.

Die Errichtung von Windrädern jeder Art wird ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) als Obergrenze festgesetzt.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird mit 0,3 festgesetzt. Die Versiegelung der Grundstücke wird auf diese Weise gesteuert. Die Realisierung eines ausreichenden Freiraumanteils im Plangebiet ist möglich (positive Auswirkungen bezüglich Ortsbild, Belichtung, Belüftung und Besonnung werden erzielt). Die Vorgaben der umgebenden Siedlungsstruktur werden fortgesetzt.

Traufhöhe:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Traufhöhe festgesetzt. Diese wird gemessen als Höhendifferenz zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade/Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt). Bei Flachdächern sind erforderliche Umgrenzungen (z. B. Attika bei kiesbedeckten Dächern) einzubeziehen. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der natürlich eingemessenen Geländeoberfläche in der Mitte des Gebäudes auf der Erschließungsseite des Grundstückes. Die max. Traufhöhe ist mittels Planeinschrieb im jeweiligen Baufeld festgelegt.

Die Festsetzungen der Traufhöhe dienen dazu, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen. Es wird eine Traufhöhe festgelegt, die der vorhandenen Topographie und der Lage der Planfläche am Ortsrand von Blankenhain gerecht wird.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind als Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand bis max. 50 m Länge zu errichten.

Durch diese Festsetzung wird eine Durchlässigkeit (Belichtung, Belüftung) im Plangebiet gewährleistet. Die umgebende Bebauungsstruktur wird aufgenommen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenem, selbstständig nutzbarem Wohngebäude zulässig sind. Auf diese Weise soll die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen und damit verbunden die Realisierung von Gebäudelängen, die den Ortsrand negativ beeinflussen, vermieden werden.

überbaubare Grundstücksflächen

Die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile (Treppen, -aufgänge und dafür notwendige Überdachungen, Windfang usw.) bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden. Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude angeordnet werden. Ein Spielraum für individuelle Lösungen ist vorhanden.

Eine lebendige Darstellung der Gebäude im Straßenraum durch leichte Versprünge der Raumkanten wird ermöglicht. Ein erlebnisreicher Charakter innerhalb des Gebietes kann entstehen. Mit der Festlegung der Baufelder wird eine grundlegende, städtebauliche Ordnung geschaffen und die Spielräume auf ein nötiges Maß beschränkt.

Im Interesse der Erhaltung der straßenbegleitenden Raumkanten gemäß Gebietstypik und der Umsetzung kurzer Erschließungswege auf den privaten Baugrundstücken wurden die Baufelder straßenbegleitend angeordnet.

6.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind sie nur im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig. Ausgenommen sind Aufstellplätze für Mülltonnen.

Bei der Errichtung dieser Nebenanlagen müssen somit bestimmte Bereiche (Vorgärten) freigehalten werden. Eine Grenzbebauung zum Straßenraum und die damit verbundene negative Wirkung im Straßenraum werden vermieden.

Mülltonnenstandplätze sind im Vorgartenbereich zulässig, um kurze Entsorgungswege zu ermöglichen. Gem. Bauordnungsrechtlicher Festsetzung ist jedoch eine Einhausung zu realisieren, um negative Auswirkungen im Straßenraum zu vermeiden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers und Oberflächenwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

Auf diese Weise können erforderliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse in unmittelbarer Nähe zu Anschluss- bzw. Übergabepunkten platziert werden. Des Weiteren ist die Realisierung der Regenwasserzisterne an der grundstücksbezogenen, erforderlichen Stelle möglich.

6.5 Garagen, Carports, Stellplätze,

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Garagen und Carports sind mindestens 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf der Erschließungsseite des Baugrundstückes zurückzusetzen.

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere gewährleistet werden, dass eine gezielte Anordnung und Bündelung von Garagen, Carports und Stellflächen erfolgt und so eine Optimierung der dafür erforderlichen Erschließungswege umgesetzt werden kann.

Des Weiteren wird durch die Zulässigkeit einer Einfahrt pro Grundstück mit einer max. Breite eine Steuerung der Grundstückszufahrten vorgenommen und unnötige Ausbildungen vermieden.

6.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Verlängerung des „Langen Weges“ als Haupteerschließungsstraße (Planstraße A), die etwa in Nord-Süd-Richtung – parallel zur westlichen Planungsgrenze - verläuft, erschlossen und endet als Stichstraße mit einem Wendehammer. Der Planstraße A wird ein einseitiger Gehweg zugeordnet. Die Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg, Sicherheitsstreifen) beträgt 7,50 m.

Von der Planstraße A zweigt in östlicher Richtung eine leicht verschwenkte Stichstraße (Planstraße B) mit Wendehammer ab. Aufgrund der geringeren Frequentierung wird die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche mit einer Straßenverkehrsflächenbreite von 6,00 m vorgesehen.

Beide Wendeanlagen sind für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und die Feuerwehr ausgelegt und erzeugen gleichzeitig innergebietsliche Platzsituationen.

Planerisches Prinzip war zum einen das Bemühen um eine wirtschaftliche Flächenausnutzung durch die Fortsetzung der Grundzüge, der vorhandenen Erschließungsstruktur der Schillingstedter Siedlung.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Der nördliche Abschnitt des „Langen Weges“ (nördlich vom Wendehammer bis zu Planungsgrenze) ist als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ – Feldweg - ausgewiesen und dient der Erreichbarkeit des Trafogebäudes und der angrenzenden Ackerflächen bzw. greift die Bestandssituation auf.

Des Weiteren wurde ein Fußweg (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt, der die fußläufige Erreichbarkeit eines öffentlichen, innergebietlichen Grünbereichs mit Spielplatz sicherstellt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vorrangig auf den privaten Grundstücken abgedeckt. Entsprechende Flächen sind auf den Grundstücken vorzusehen. Dezentral sind 4 Pkw-Stellplätze im Plangebiet ausgewiesen.

Aufstellflächen für die Feuerwehr

Auf den Verkehrsflächen stehen Aufstellflächen für die Feuerwehr zur Verfügung.

Hierfür gelten die „Muster-Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr – in der Fassung vom Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“, in Verbindung mit der Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr über die Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmung vom 14. Juni 2012.

6.7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Verkehrsbegleitgrün

An der nordöstlichen Seite des Plangebietes, entlang der angrenzenden Bundesstraße sowie im südwestlichen Plangebiet im Bereich der Leitungstrasse der Trinkwasserleitung sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Diese sollen als Abstandsgrün zwischen Verkehrsfläche bzw. Flächen, die für eine Unterhaltung der Leitung erforderlich sind, und den Grundstücken, zwischen der Fahrbahn der Bundesstraße und der Lärmschutzwand und zwischen der Lärmschutzwand und den Grundstücken dienen.

Spielplatz

Im Plangebiet ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Für das neue Wohngebiet soll hier im unmittelbaren Umfeld ein Angebot für die Kinder geschaffen werden.

Blühwiesen

Zur Eingrünung der Planfläche werden Grünflächen mit der Zielstellung "Blühwiese" ausgewiesen. Auf diese Weise werden Insektenfreundliche Areale geschaffen und ein Beitrag für den Artenschutz geleistet

Private Grünfläche

Am südlichen Plangebietsrand ist eine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient den Eigentümer als Erholungsgarten, der neben der Erholungsfunktion den Anbau gärtnerischer Produkte bzw. eine gärtnerische Gestaltung ermöglicht.

Auf diese Weise wurde dem Ansinnen der unmittelbar angrenzenden Nachbarn bezüglich Grundstückserwerb zur Gartennutzung Rechnung getragen.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Lärm

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf - Stand 23.06.2021) erstellt, welche detailliert die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Bundesstraße B 85 auf die geplante Wohnbebauung „Am Meisenweg“ untersucht und zusätzlich die weiteren potentielle Lärmverursacher verbal bewertet.

Für die Planfläche soll im Bebauungsplan Nr. 1/17 „Am Meisenweg“ der Stadt Kölleda als Gebietsnutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt werden. Damit fügt sie sich in die benachbarten Gebiete in südlicher Richtung ein, die ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen insofern für die geplante Gebietsnutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA):

- 55 dB(A) tags (für alle Geräuschquellenarten)
- 45 dB(A) nachts (für Verkehrsrgeräusche)
- 40 dB(A) nachts (für alle anderen Geräuschquellenarten)

Die genannten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Da auf die Planfläche ausschließlich Straßenverkehrsrgeräusche einwirken, werden demzufolge die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 /5/ zu DIN 18005 /4/ der Lärmbewertung zugrunde gelegt:

- 55 / 45 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA)
- 55 dB(A) tags für Parkanlagen (hier für den öffentlichen Spielplatz)

Die Einhaltung oder Unterschreitung der genannten Werte ist nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 /5/ wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die schalltechnischen Orientierungswerte sollen dabei bereits an den Baufeldgrenzen eingehalten werden.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Verkehrslärmemissionen:

Für die Berechnung der Verkehrslärmemissionen wurden die Prognosedaten des Landesamtes für Bau und Verkehr verwendet.

Mit Hilfe eines digitalen akustischen Berechnungsmodells sind durch eine Schallausbreitungsrechnung die Beurteilungspegel der Verkehrsrgeräusche im Plangebiet berechnet worden.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Schallimmissionsprognose ergeben sich folgende Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen:

1. Zum Schutz vor „Straßenverkehrsrgeräuschen“ ist entlang der nordöstlichen Plangrenze parallel zur Bundesstraße B 85 gemäß Planzeichnung eine Lärmschutzwand mit einer Länge von $l = 250$ m sowie mit einer Höhe von $h = 2,50$ m über Gradiante der Bundesstraße B 85 zu errichten.
2. Zum Schutz vor „Straßenverkehrsrgeräuschen“ ist die Traufhöhe der Gebäude in den Baufeldern gemäß Planzeichnung auf 4,60 m und 6,50 m zu begrenzen.
3. Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (2018) innerhalb der im Teil A – Planzeichnung mit der Orientierungswertlinie Tag 55 dB (A) eingefassten Fläche sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsrgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsrgeräuschquelle abgewandt sind Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
4. Ist eine Grundrissorientierung nach (3.) nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafräum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen (z.B.: schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/ Loggien, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden). Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
5. Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den im Teil A – Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen.

6. Bei einem Einsatz von Luftwärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit
 - a. des Schalleistungspegels LW einzuhalten:
 - b. Schalleistungspegel LW = 50 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 4 m,
 - c. Schalleistungspegel LW = 55 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 8 m,
 - d. Schalleistungspegel LW = 60 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 14 m,
 - e. Schalleistungspegel LW = 65 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 24 m.

7. Von den Festsetzungen (3.) bis (5.) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die gemäß Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche sowie die Orientierungswertlinie Tag 55 dB (A) sind in der Planzeichnung dargestellt.

Diese Festsetzungen sind im Bauantragsverfahren durch den Bauherren nachzuweisen. (Das Schallschutzgutachten kann in der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda eingesehen werden.)

Für den Nachweis der Schalldämmung der Außenbauteile sind folgende resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ maßgebend (Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) /9):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ in dB	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	für Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	30
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40
VI	76 bis 80 dB(A)	50	45
VII	> 80 dB(A)	**	50

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Der erforderliche Schallschutz im B-Plan Nr. 1/17 „Am Meisenweg“ in Kölleda ist absehbar mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme, mit Grundrissgestaltungen und baulichen Schallschutzmaßnahmen sowie den Begrenzungen der Gebäudehöhe umsetzbar.

Lärmemissionen von gewerblichen Anlagen:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen Nutzungen, deren Auswirkungen auf den geplanten Wohnbaustandort „Am Meisenweg“ detailliert zu untersuchen sind. Das betrifft bspw. auch die Geräuschmissionen aus dem Betrieb der Fa. MDC Power GmbH. Das Firmengelände befindet sich in südwestlicher Richtung und mindestens 1,2 km Entfernung zum Standort des geplanten Wohnbaustandortes.

Lärmemissionen der Sport- und Freizeitanlagen im Umfeld des Plangebietes

Schalltechnische Probleme durch den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportplatz sind aufgrund der ca. 400 m Entfernung zum geplanten Wohnbaustandort „Am Meisenweg“ auszuschließen.

Aufgrund ausreichender Entfernung (ca. 1,5 km) und der Tatsache, dass es sich mit dem Freibad „Streitseebad“ nach Einschätzung des Gutachters eher um ein Naturbad – ohne ausgeprägte Spa-Belelemente – handelt sowie aufgrund der beschränkten Nutzung auf den Tagzeitraum, kann hier die sichere Aussage getroffen werden, dass der Betrieb des Freibades zu keinen schalltechnischen Problemen im Plangebiet führen wird.

6.9 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, Klimaschonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der Realisierung einer zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflächen (Innen-

vor Außenentwicklung). Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt das Angebot an wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen sowie eine günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV dar. Das Vorhandensein einer günstigen ÖPNV-Anbindung sowie das Angebot von attraktiven Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr wirken sich positiv auf eine mögliche Steigerung der Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs aus (Verringerung CO₂ – Ausstoß). Das Plangebiet berücksichtigt einer Vielzahl dieser Vorgaben:

- Nutzungsmöglichkeiten des ÖPNV (Bus, Bahn) und Lage an Radwegeverbindungen
- der Wohnungsneubau ermöglicht die Realisierung einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten, Optimierung von Betriebskosten ist die Folge;
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO₂- absorbierende Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Erhaltung von Grünbeständen im Plangebiet, Baumpflanzung gemäß Festsetzung;
- Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien (Solar- und Fotovoltaikanlagen usw.)

Das Ziel der Entwicklung einer Innenverdichtung unter der Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen steht demnach in Einklang mit den Klimaschutzziele.

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Bauweise, Gebäudehöhe, GRZ zur Definition eines hohen Freiraumanteils, allgemeine Zulässigkeit von regenerativen Energien

Außerdem wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern auf Nebengebäuden und der Fassadenbegründung eingeräumt bzw. festgesetzt (Lärmschutzwand). Auf diese Weise kann ein Beitrag zum Mikroklima im Plangebiet geleistet werden.

Die Anforderungen an die Wärmedämmung/Gestaltung der baulichen Hülle werden durch das GEG vorgegeben.

Des Weiteren erfolgen Festlegungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Integration von Grünelementen (Baumpflanzungen) zur Erhaltung/Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse. Dies trägt neben einer Durchgrünung zur Reduzierung des CO₂-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei (Minimierung des Aufheizeffektes).

6.10 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Das Plangebiet stellt gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die auf Grund der Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in diesem Fall so betrachtet, als wären sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 b BauGB i.v.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen der Planung für die Menschen und die Natur zu verhindern oder mindestens zu begrenzen.

Die für den Bebauungsplan getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer hohen Lebensqualität im Plangebiet, der Eingrünung des Gebietes und damit zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Stärkung der Vitalität und Frischluftqualität des Wohngebietes.

6.10.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

G1 – Herstellung artenreicher Blühwiesen

Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Blühwiese“ sind als artenreiches, extensives Grünland neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

G2 – Anpflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäume auf dem Spielplatz

Auf dem Spielplatz sind standortgerechten, stadtklimaverträglichen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm“, zu pflan-

zen. Die Pflanzgruben sind dabei mindestens 12 m³ groß anzulegen und mit geeigneten Pflanzsubstraten aufzufüllen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen.

G3 - Baumpflanzung im Baugrundstück

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen.

G4 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes

Die gemäß GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung der Flächen ist, zusätzlich zu den festgesetzten Baumpflanzungen aus Maßnahme G3, mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen herzustellen.

G5 - Gestaltung öffentlicher Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern sie nicht durch Maßnahme G1 oder G2 belegt sind, mit Rasen, Gehölzen, Stauden oder anderen Zierpflanzen zu begrünen. Im Bereich des festgesetzten Spielplatzes ist auf der Grünfläche der fachgerechte Einbau von Spielgeräten incl. der dafür erforderlichen Fallschutzflächen zulässig.

G6 – Begrünung der Lärmschutzwand

Die am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehene Lärmschutzwand ist mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Gehölze in der Pflanzqualität „Büsche“, >3 Triebe, 2xv, Höhe 40-50 cm.

G7 – Obst-Strauch-Baumhecke

An der westlichen Gebietsgrenze wird eine Neupflanzung von Gehölzen (Obstbäume, Obststräucher, sonstige standortgerechte heimische Laubsträucher) festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.

Es sind 2-3 Pflanzreihen locker zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial sind Sträuchern mit einer Höhe von 60/100 cm zu verwenden. Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist im Pflanzstreifen ausgeschlossen.

6.10.2 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Vorschlag geeigneter Mittel- bis Großkroniger Laubbäume für Gestaltungsmaßnahme G2

Laubbäume am Spielplatz: Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm, Pflanzabstand mindestens 4 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 10 m.

z.B. Dornlose Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* 'Skyline'), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Hopfen- Buche (*Ostrya carpinifolia*), Persischer Eisenholzbaum (*Parrotia persica*), Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*), Zerreiche (*Quercus cerris*),

Pflanzliste 2: Vorschlag geeigneter schmalkroniger Laub-/ Obstbäume für Gestaltungsmaßnahme G3 **Laubbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang von 10-12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.**

z.B. Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*), Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Columnare'), Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Olmstedt'), Blumenesche (*Fraxinus ornus* 'Mescek'), Japanische Zierkirsche (*Prunus serrulata* 'Amanogawa'), Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Lucas'), Säulen – Fächerblattbaum (Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'), Pyramideneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster'), Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus x hollandica* 'Lobel')

Obstbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang von 10-12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Kulturapfel (*Malus domestica*), Kulturbirne (*Pyrus communis*), Kulturpflaume/ Zwetschge/ Mirabelle etc. (*Prunus domestica*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Süßkirsche (*Prunus avium*).

Pflanzliste 3: Vorschlag geeigneter Klettergehölze für Gestaltungsmaßnahme G6

Kletterpflanzen: Qualität „Büsche“, >3 Triebe, 2xv, Höhe 40-50 cm, Pflanzabstand 1-2m

z.B. Efeu (*Hedera helix* in Sorten), Trompetenwinden bzw. Trompetenblumen (*Campsis radicans*, *C. tagliabuana* in Sorten), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*, *H. anomala* ssp. *petiolaris* in Sorten), Kletter-Spindelstrauch (*Euonymus fortunei* in Sorten), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* in Sorten)

Pflanzliste 4: Vorschlag geeigneter Gehölze für Obst-Strauch-Baumhecke

Sträucher: Qualität „verpflanzter Strauch“, Höhe 60/100 cm, Pflanzabstand 2x1m, versetzt anordnen

z.B. Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*).

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Kulturapfel (*Malus domestica* in Sorten), Pflaume/Zwetschge/Reneclaudes etc. (*Prunus domestica* in Sorten) Kulturbirne (*Pyrus communis* in Sorten), Süßkirsche (*Prunus avium* in Sorten)

Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

6.10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Die folgenden Maßnahmen bzw. Vorgaben dienen der Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen, insbesondere aber auch dem Artenschutz.

Artenschutz

Feldhamster

Im Ergebnis des erstellten Gutachtens zum Feldhamster und der bisher nicht nachgewiesenen Besiedlung der Fläche ist bis zum Baubeginn zu gewährleisten, dass eine Besiedlung durch den Feldhamster auszuschließen ist. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sind auf den geplanten Bauflächen bis zum Zeitpunkt des Baubeginns jährlich Mais oder Kartoffeln anzubauen.

Kann die o.g. Fruchtfolge nicht gewährleistet werden, sind die Planflächen vor Baubeginn bzw. vor Freimachung des Baufeldes durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen, das Ergebnis ist zu dokumentieren. Werden keine Feldhamster festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ist die Baufläche durch den Feldhamster besiedelt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn auf eine für die Wiederansiedlung geeignete, „feldhamstergerecht“ zu bewirtschaftende Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters vorzunehmen. Sollten bei festgestellten Vorkommen von Feldhamstern die Baumaßnahmen nicht unmittelbar nach dem Fang und der Umsiedlung der Tiere beginnen können, sind Vorkehrungen gegen eine Neuansiedlung zu treffen (Abschieben des Oberbodens). Das Abschieben des Oberbodens ist nur auf Flächen gestattet, die nachweislich keine Feldhamsterbesiedlung aufweisen.

Bauzeitenregelung

Das Fällen und Roden von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30. September ist unzulässig (Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten möglich). Die Gehölze sind unter Beachtung des allgemeinen Artenschutzes im Vorfeld auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse, Vögel oder Kleinsäuger zu untersuchen. Bei Feststellung artenschutzrechtlicher Belange ist die Kontaktaufnahme mit der UNB umgehend erforderlich und in Absprache das weitere Vorgehen festzulegen."

Sollten die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern stattfinden (März bis Ende August), ist die Fläche vor der Baufeldfreimachung von einer fachkundigen Person auf Bodenbrüter zu unter-

suchen. Bei Artfunden ist die UNB umgehend zu kontaktieren und die Arbeiten sind zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen muss gemeinsam festgelegt werden

6.10.4 Sonstige Hinweise

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) soll ausschließlich von bereits überbauten/versiegelten Flächen oder von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend und unter Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorgaben extern zu verwerten. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung, Zwischenbegrünung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten (siehe einschlägige Gesetze und Richtlinien). Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen.

7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung orientiert sich an den örtlichen Vorgaben aber auch am Anspruch der Umsetzung von Individualbauten. Bei der heutigen Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästhetisches Baugebiet zu schaffen. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich am Umgebungsbestand, um den Gebietscharakter entsprechend fortzusetzen.

7.1 Dachausbildung

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit geeigneten Dächern mit Dachneigung von 20° bis 35° zu realisieren. Für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen sowie für Nebengebäude sind darüber hinaus auch Flachdächer, mit oder ohne Begrünung, zulässig.

Anlagen zur solaren/ regenerativen Energieerzeugung, wie Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen können in die Dachfläche integriert bzw. aufgebaut werden.

7.2 Fassade

Fassadenverkleidungen mit glasierten und glänzenden Materialien sind unzulässig.

7.3 Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze auf den Privatgrundstücken sind gegen Einblick zu schützen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

Auf diese Weise kann eine Negativwirkung von Anlagen zur Entsorgung im Straßenbild und Vorgartenbereich vermieden werden.

8. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m ²	%
Geltungsbereich	27.986 m ²	100,00 %
<u>davon:</u>		
Wohnbaufläche (Nettobauland)	17.814 m ²	63,65 %
Verkehrsflächen	2.451 m ²	8,75 %
Versorgungsanlagen	23 m ²	0,08
Öffentliche Grünfläche	6.310 m ²	22,54 %
Private Grünflächen	1.388 m ²	4,98

9. KOSTEN

Die Kosten für Planung und Erschließungsmaßnahmen werden durch die Stadt Kölleda getragen.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Stärkung des Grundzentrums Kölleda als Wohn- und Arbeitsplatzstandort sowie Leistungsträger im ländlichen Raum
- Nutzung einer Restrandfläche zur Intensivierung der Wohnfunktion der Stadt Kölleda
- Schaffung eines Wohnbauangebots zur Deckung des gemeindlichen Bedarfs und Vermeidung des Wegzugs Bauwilliger
- möglicher Bevölkerungszuwachs bzw. Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zur benachbarten/angrenzenden Bebauung durch gezielte Festsetzungen, basierend auf Gutachten

Auswirkungen auf den Verkehr

- geringe Auswirkungen durch Realisierung eines kleinen Baugebietes

Auswirkungen auf den Naturraum

- Festsetzung einer GRZ von 0,3 und somit Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/unversiegelter Bodenflächen
- Zulässigkeit von begrünten Flachdächern bei Nebengebäuden als Beitrag zum Klimaschutz
- Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherrn/Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten/Satzungen regeln.

12. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30.07.2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. 02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)

Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von -Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung ThürVersVO) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74).

Regionalplan Mittelthüringen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011)

Regionalplan Mittelthüringen – 1. Entwurf zur Anhörung/ Öffentliche Auslegung / 2020

Landesentwicklungsprogramm LEP Thüringen 2025. In Kraft getreten durch die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 (GVBl Nr. 6, S. 205)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30. November 2009 (Vogelschutzrichtlinie, ABl. EU L20/7 vom 26.01.2010), zuletzt geändert durch Richtlinie 2019/1010 EU des Rates vom 06.06.2019 (ABl. EU Nr. L 170 vom 25.06.2019, S. 115).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH – Richtlinie) vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.92, S. 7-50), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EU Nr. L 158 vom 10.06.2013, S. 193-199).

Gutachten, Literatur, Internet und sonstige Quellen

BJÖRNSEN BERATENDE INGENIEURE ERFURT GMBH (2021): Entwässerung B-Plangebiet „Am Meisenweg“ /Hydraulisches Gutachten

CLAUS-CHRISTOPH ZIEGLER / FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT / 37308 Heilbad Heiligenstadt: Fortschreibung der Wohnflächenbedarfsanalyse für die Stadt Kölleda mit Ortsteilen (29.04.2021)

HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384

MAMMEN, K. & U. MAMMEN (2017): Die Thüringer Feldhamster-Schwerpunktgebiete. In: Landschaftspflege und Naturschutz Thüringen 54 (3) 2017, S. 99-106.

MARTENS, S. (2020): Feldhamsterkartierung im Bereich Kölleda. Bebauungsplan 1/17 Wohngebiet „Am Meisenweg“. Gutachten erstellt für VG Kölleda. Stand 13.5.2020

PENDLERATLAS (2021): Pendlerströme und Statistiken für Deutschland (Mai 2021)
www.pendleratlas.de/thueringen/soemmerda/

SLG PRÜF- UND ZERTIFIZIERUNGS GMBH / 09232 Hartmannsdorf (23.06.2021): Schallimmissionsprognose / 2127-19-AA-21-PB002

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (TLBG 2019): Geoportal-TH.de. Geoproxy Kartenviewer Thüringen. http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (TLBG 2021): Geoportal-TH.de. Geodatenserver Thüringen (Geoproxy). Geodateninfrastruktur Thüringen (GdI TH). http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp Stand 23.06.2021

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2021): TLUBN Umwelt regional. Landkreis Weimarer Land. http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/soem/soem02.html Stand 23.06.2021

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (HRSG.) (2021): Kartendienste der TLUBN (Geologische Karte GK25; Bodengeologische Konzeptkarte BGKK 100). <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> Stand 23.06.2021

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2009): Artenliste 1 – Zusammenstellung der europarechtlich (§§) geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel): - In: Artenlisten von Thüringen 2009:
http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/artenliste_1_europarechtlich____geschuetzten_tier_pflanzenarten_thueringen_ohne_voegel_270309.pdf

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2009): Artenliste 2 – Zusammenstellung der national streng geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel): - In: Artenlisten von Thüringen 2009:
http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/artenliste_2_national____geschuetzten_tier_pflanzenarten_thueringen_ohne_voegel_270309.pdf

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2009): Artenliste 3 – Zusammenstellung der planungsrelevanten Vogelarten von Thüringen: -In: Artenlisten von Thüringen 2009:
http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/2013_planungsrel_vogelarten.pdf

13. ANLAGE

Fortschreibung der Wohnbauflächenbedarfsanalyse (Herr Ziegler, Knickhagen 16 a, 37308 Heilbad Heiligenstadt – Stand: 29.04.2021)