

# **Gemeinde Amt Wachsenburg**

## **Bebauungsplan "Molsdorfer Straße II" in Ichtershausen**

**nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 BauGB**

**Begründung**

**Stand: Mai 2021**

---

PLANVERFASSER:

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 Mellingen

VERFAHREN

Gemeinde Amt Wachsenburg  
Erfurter Straße 42  
99334 Amt Wachsenburg

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS UND ERFORDERNIS .....</b>	<b>1</b>
1.1 Städtebaulicher Grundsatz / planerische Zielstellung.....	3
1.2 Verfahrensablauf .....	4
<b>2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>5</b>
2.1 Landesplanung und Raumordnung.....	5
2.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan.....	7
2.3 Dringende Gründe .....	9
<b>3. BESTANDSDARSTELLUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1 Lage / Größe .....	9
3.2 Geltungsbereich .....	9
3.3 Städtebauliche Einordnung / Nutzung.....	10
3.4 Verkehrsanbindung.....	11
3.5 Topographie .....	11
3.6 Umweltsituation .....	11
3.7 Denkmalschutz .....	16
3.8 Eigentumsverhältnisse.....	17
3.9 Technische Infrastruktur .....	17
<b>4. PLANUNGSZIELE/PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>18</b>
4.1 Planungsziel .....	18
4.2 Planungskonzept .....	18
<b>5. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>20</b>
5.1 Elektro-/Gasversorgung .....	20
5.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung .....	21
5.3 Telekommunikation.....	23
5.4 Müllentsorgung .....	23
<b>6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>23</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	23
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	24
6.4 Gebäudehöhe .....	24
6.5 Nebenanlagen .....	25
6.6 Garagen, Carports, Stellplätze.....	25
6.7 Verkehrsflächen.....	25
6.8 Grünflächen .....	26
6.9 Klimaschutz .....	26
6.10 Grünordnerische Festsetzungen.....	27
6.10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB).....	27
6.10.2 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.....	27
6.10.3 Pflanzlisten .....	28

6.10.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes .....	28
<b>7.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>29</b>
7.1	Bauliche Gestaltung/Gebäudegestaltung .....	29
7.2	Dachausbildung .....	29
7.4	Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke .....	30
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>30</b>
<b>9.</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>30</b>
<b>10.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>30</b>
<b>11.</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>31</b>
<b>12.</b>	<b>QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>31</b>

## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Molsdorfer Straße II“ liegt am westlichen Ortsrand von Ichtershausen, direkt angrenzend an die Verkehrsfläche der Molsdorfer Straße. Es stellt eine straßenbegleitende Erweiterung der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung dar und wird von Siedlungsflächen gefasst. Das südlich liegende Wohngebiet „Molsdorfer Straße“ entwickelte sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2006.

Die vorhandene Bebauung entlang der Molsdorfer Straße wird fortgesetzt und erweitert, vorhandene Erschließungssysteme werden ausgenutzt.

### Übersichtsplan:

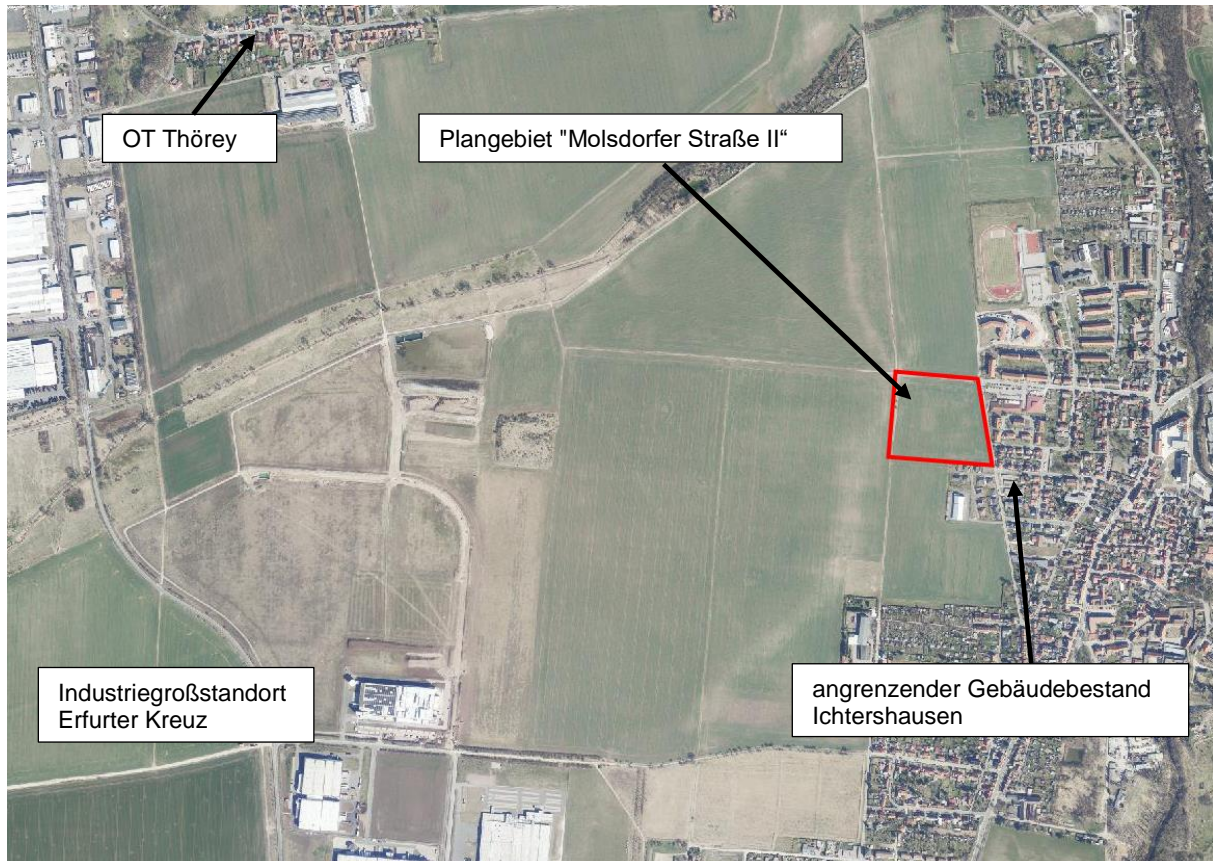


Abb. 1 Luftaufnahme Amt Wachsenburg / Ichtershausen mit Geltungsbereich Stand 2020  
(Quelle: geoproxy.thueringen, 29.01.2020)

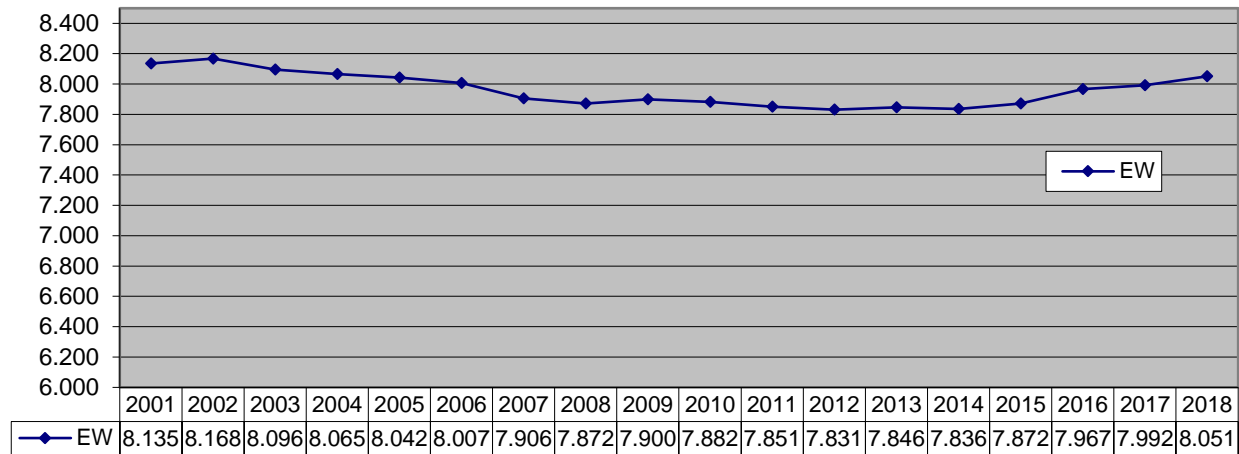
Die Notwendigkeit der Realisierung des Plangebietes kann wie folgt begründet werden:

Die Gemeinde Amt Wachsenburg konnte in den letzten Jahren einen deutlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen.

### Entwicklung der Einwohnerzahlen

Gemeinde Amt Wachsenburg (mit OT Bittstädt, Eischleben, Haarhausen, Holzhausen, Ichtershausen, Rehestädt, Röhrensee, Sülzenbrücken, Thörey und die seit 01.01.2019 eingemeindeten Ortsteile Kirchheim, Bechstedt Wagd und Werningsleben sowie den seit 01.01.2020 eingemeindeten Ortsteil Rockhausen)

Bis 2011 wurden die Einwohnerzahlen der früher eigenständigen Gemeinde Ichtershausen und die der Wachsenburggemeinde addiert. Bis 2018 wurden die neu hinzugekommenen Ortsteile der früher eigenständigen Gemeinde Kirchheim und Rockhausen ebenfalls hinzugezählt.



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Februar 2020

Gemäß 1. regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung (1. rBv) wurde für die Gemeinde Amt Wachsenburg, wie sie bis zum 31.12.2018 bestand, zunächst bis zum Jahr 2020 ein Bevölkerungswachstum und im Anschluss ein Bevölkerungsrückgang vorhergesagt. Ausgehend vom Jahr 2015 ergibt sich entsprechend der 1. rBv bis ins Jahr 2035 in Summe ein geringfügiger Bevölkerungsverlust von 1,4 %.

Für die ersten Jahre der 1. rBv übersteigt die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde – ohne die neu hinzugekommenen Ortsteile – den vorhergesagten Werten. Die prognostizierten, künftigen Verluste sind auf Grund des sich entwickelnden Industriegroßstandortes Erfurter Kreuz und des etablierten Gewerbeparks Ichtershausen-Thörey-Autobahn (GITA) nicht nachvollziehbar.

Mit dem Industriegroßstandort „Erfurter Kreuz“ wird das größte Gewerbe- und Industriegebiet Thüringens auf weiten Teilen der Gemeinde Amt Wachsenburg, und explizit in der Gemarkung Ichtershausen entwickelt. Um die Fachkräfte in der Region zu binden und um für die Arbeitsplätze kurze Anfahrtswege, damit ein verringertes Verkehrsaufkommen in der gesamten Region und geringere Auswirkungen auf die Umwelt durch Emissionen zu ermöglichen, ist eine Entwicklung von Wohnbauflächen in naher Lage zum Industriegroßstandort erforderlich.

Es besteht bereits aktuell ein Nachfrageüberschuss nach Wohnraum. Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland kann die Bereitstellung von Bauland im Hauptort Ichtershausen für die Errichtung von Wohnungen einen Beitrag leisten. Im Plangebiet soll Baurecht für 28 Einfamilienhäuser und ca. 40 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Es gilt, die nachfolgende Grundstücksnutzung vorzubereiten und die Eigentumsbildung der Bevölkerung als eine Voraussetzung der Standortverbundenheit zu schaffen.

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

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.

Durch den Bebauungsplan werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete) vor, noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen vor schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da keine raumbedeutsame Planung und Maßnahme vorliegt, die Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge hervorruft.

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. Dabei handelt es sich um örtliche Bestandsbebauung im Sinne des § 34 BauGB sowie um eine Bebauung, die im angrenzenden BP "Molsdorfer Straße" nach § 30 BauGB entstanden ist.
- Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von 42.387 m<sup>2</sup>. Nach Abzug der Verkehrsfläche und der Grünflächen verbleibt eine Nettobaufläche von 30.086 m<sup>2</sup>. Unter Ansatz einer höchstmöglichen Grundflächenzahl von 0,31 verbleibt eine überbaubare Grundfläche von 9.327 m<sup>2</sup>. Diese liegt damit unter dem zulässigen Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> 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 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.

## 1.1 Städtebaulicher Grundsatz / planerische Zielstellung

Mit der Realisierung der Planung wird den grundsätzlichen Entwicklungszielen der Gemeinde Amt Wachsenburg zur Stadtplanung entsprochen. In den Bebauungsplan integrierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden dazu beitragen, den Belangen des Naturschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, der Denkmalpflege und des Städtebaus gerecht zu werden.

Des Weiteren sollen auf Basis einer städtebaulichen Konzeption verbindliche Beurteilungsgrundlagen im Sinne der angestrebten städtebaulichen Ordnung gesichert werden. Vorgaben, wie z.B. die Anordnung der Baufelder, ermöglichen eine optimale Flächenausnutzung unter Beachtung eines ausreichenden Maßes an Besonnung und Belüftung.

Eine harmonische Bauungsstruktur unter Beachtung einer einheitlichen Formensprache und Sicherung eines hohen Grünanteils sollen entstehen.

Als planerische Zielstellung können definiert werden:

- Berücksichtigung der umgebenden Bebauung,
- Schaffung einer Bebauung, die mit ihren planerischen Vorgaben den Charakter des gegenüberliegenden Bebauung mit Mehrfamilienhäuser und auch des Bebauungsplangebietes "Molsdorfer Straße" aufnimmt und fortsetzt (Erzeugen eines städtebaulich harmonischen Gesamtgebietes),
- Beachtung / Ermöglichung der Nutzung regenerativer Energien,
- sparsamer Umgang hinsichtlich des Flächenverbrauchs für eine zukünftig öffentliche Erschließungsfläche durch Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen und –wege sowie einer reduzierten Grundflächenzahl (GRZ)

Das Plangebiet in Ichtershausen ist größten Teils als Wohnraumangebot zur Eigentumsbildung ange-dacht.

Ichtershausen ist Verwaltungssitz der Gemeinde Amt Wachsenburg. Eine Grund- und eine Regelschule, eine Kindertagesstätte, sowie ein Kinder- und Jugendzentrum, ein modernes Sportzentrum, ein 2009 saniertes Freibad sowie weitere öffentliche Einrichtungen runde das Bild ab. Infrastrukturelle Einrichtungen für die Ansprüche unterschiedlicher Altersgruppen (Betreutes Wohnen, zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Physiotherapeuten, eine Apotheke, Gaststätten, Spielplätze usw.) sind in Ichtershausen ebenfalls vorhanden.

Um die vorhandene Infrastruktur nachhaltig zu sichern, soll sich die Siedlungsentwicklung entsprechend des Landesentwicklungsprogramms vorrangig auf den Hauptort der Gemeinden konzentrieren. Entsprechend den Vorgaben des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und neben den zentralen Orten vorrangig auf vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden.

Bestehende Innenentwicklungspotentiale wurden und werden konsequent ausgeschöpft.

Am 19.03.2019 wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Neues Kloster Ichtershausen“ gefasst. Damit können die dort verankerten Ziele zur Nachnutzung der ehemaligen JSA in Ichtershausen umgesetzt werden. Insgesamt sollen ca. 93 Wohneinheiten als Generati-

onswohnen, betreutes Wohnen und ambulant betreute Wohngemeinschaften als besondere Wohnform mit dem Konzept "CollegiatsWohnen" entstehen.

Die Wohnformen der Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser sollen in dem aktuellen Plangebiet bereitgestellt werden können.

## 1.2 Verfahrensablauf

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
2.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
3.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Bedenken und Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs. BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
4.	Abwägungsbeschluss
5.	Satzungsbeschluss
6.	Genehmigungsverfahren – sofern Flächennutzungsplan noch nicht rechtskräftig
7.	Bekanntmachung der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 18.12.2017 gefasst.

In Vorbereitung des Planverfahrens wurden verschiedene Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Planung angefragt:

- Landratsamt Ilmkreis, TEN – Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG, Wasser- / Awasserzweckverband Arnstadt und Umgebung

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden, soweit von Belang, in den Planentwurf eingearbeitet.

### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit haben Bürger 4 Stellungnahmen zu folgende Themen abgegeben:

- Bauungsstruktur
- Höhe des Mehrfamilienhauses im Südosten
- Lage des geplanten Kinderspielplatzes

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

Es wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 12 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 12 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 textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen, die jedoch zu keinen Änderungen der Grundzüge der Planung führten.

Es wurden folgende Dinge eingearbeitet:

- Klarstellung des Planverfahrens als vorzeitigen Bebauungsplan
- Ergänzungen zum Abschnitt „dringende Gründe“ für vorzeitigen Bebauungsplan
- Klarstellung der Festsetzung zur Lage den Nebenanlagen
- Klarstellung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Dachneigung bei nebeneinanderstehenden Garagen mit traufständigen Satteldächern)
- Konkretisierung von Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen (Unzulässigkeit von vegetationslosen Stein- und Schottergärten in den privaten Gärten, zu verwendendes Saatgut bei Ausgleichsmaßnahme A6 als Ersatz der Maßnahme aus dem Bebauungsplan "Industriegebiet Erfurter-Kreuz-Nord", Umsetzungszeiten)
- Klarstellung und Ergänzungen zur Dachgestaltung und Aufständigung von Solaranlagen auf Flachdächern
- Ergänzung von Hinweisen zu:
  - Artenschutz



- Erdaufschlüssen
- Versickerung von Regenwasser
- Gründung von Hochbauten
- Sicherung von Grenzpunkten und Vermessungsmarken
- Ergänzung der Begründung zu:
  - Festlegung der GRZ
  - Geplante insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung
  - Archäologischem Relevanzgebiet, erforderliche Denkmalpflegerischen Zielstellung
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzungen zum Verfahrensablauf
- Redaktionelle Korrekturen

Am 05.05.2021 wurde von der Gemeinde Amt Wachsenburg der Abwägungsbeschluss gefasst. Eine erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden nicht erforderlich.

## **2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Landesplanung und Raumordnung**

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

- Zuordnung der Gemeinde Amt Wachsenburg zum demographisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innerthüringer Zentralraum“
- Lage im Entwicklungskorridor entlang der A4 mit ausgewiesenem Industriegroßstandort  
→ „In den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung [...] bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (G 4.2.1)  
Die Entwicklungskorridore sollen als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen.
- Siedlungsentwicklung  
→ Konzentration der Siedlungsentwicklung neben den zentralen Orten auf bestehende Siedlungen mit ausreichender sozialer Infrastruktur verbunden mit einer Orientierung an den Einzugsbereichen des Öffentlichen Personennahverkehrs  
→ Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren

#### Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT):

Die Gemeinde Amt Wachsenburg gehört zu den wenigen Kommunen in Thüringen, die in den letzten 10 Jahren auf eine konstante bzw. in den letzten Jahren positive Bevölkerungsentwicklung blicken kann.

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

- „eine Zusicherung der baulichen Eigenentwicklung für die Gemeinden im Einklang mit dem Raum“

Im rechtskräftigen Regionalplan Mittelthüringen von 2011 werden in der Raumnutzungskarte folgende Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete durch die Planung betroffen:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung

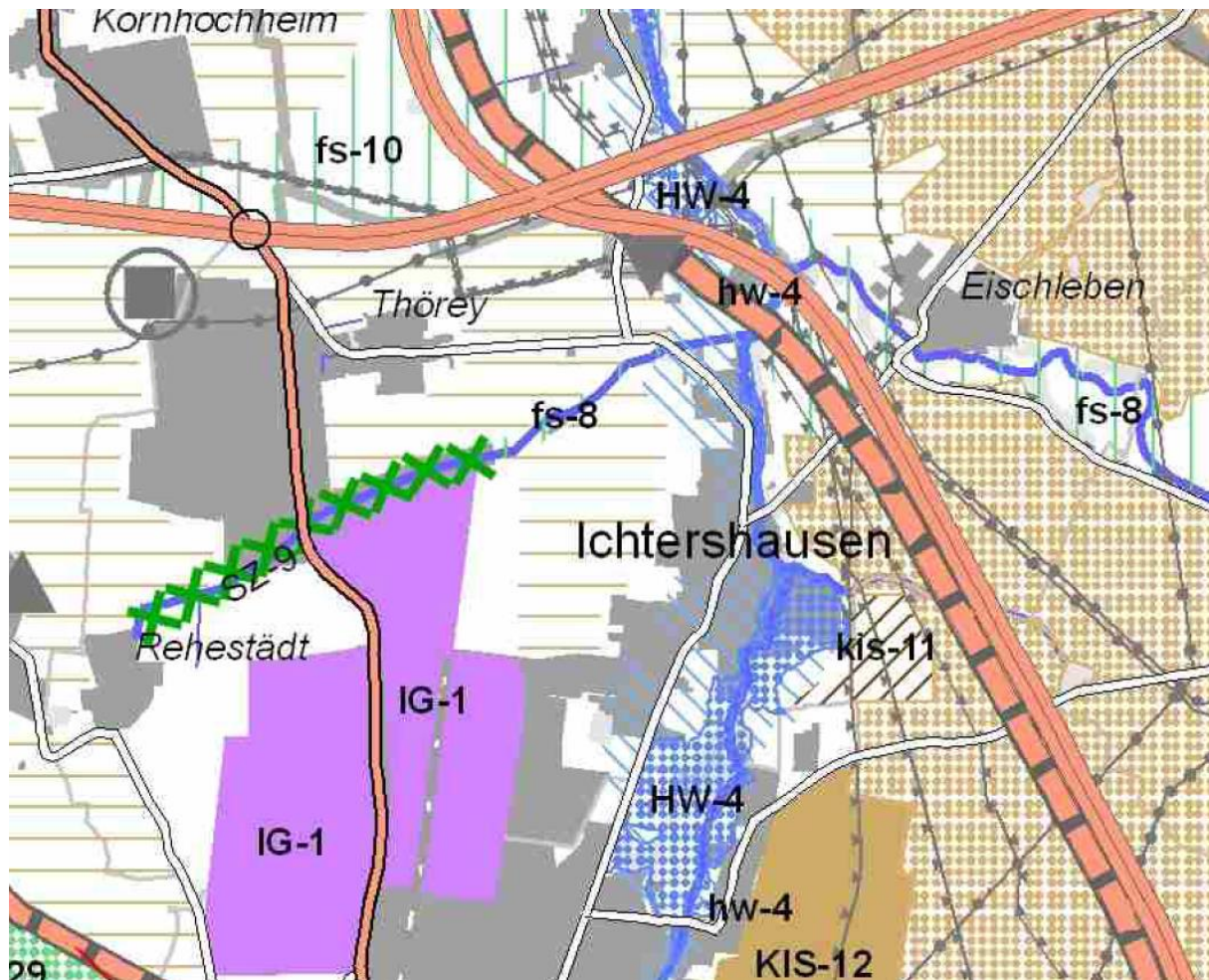


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen, Raumordnungskarte – unmaßstäblich

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und aus dem rechtskräftigen Regionalplan werden durch den Bebauungsplan umgesetzt.

Aktuell befindet sich der Regionalplan im Änderungsverfahren. Derzeit findet die öffentliche Auslage des 1. Entwurfes statt vom 07.11.2019 bis einschließlich 10.02.2020.

In diesem 1. Entwurf wird in der Raumnutzungskarte im Bereich des Bebauungsplanes folgendes Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen:

- LB 9 – Nördlicher Ilm-Kreis

#### Z 4-4

„Die [...] verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.“

Im Text zur Regionalplanänderung (1. Entwurf) heißt es in der **Begründung Z 4-4**:

„Die Festlegung der Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung erfolgte unter Berücksichtigung einer zukünftigen Siedlungsentwicklung. Da die Siedlungstätigkeit räumlich vorrangig auf Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten ist (§ 2 Abs. 2, Nr. 2 ROG), wurde keine pauschale Abwägung um den Siedlungsbereich vorgenommen, sondern es erfolgte eine maßstabsgerechte und einzelfallbezogene Abwägung unter Berücksichtigung erkennbarer kommunaler Belange.“

Die Gemeinde Amt Wachsenburg hat für den Bereich Ihrer perspektivischen Siedlungserweiterung eine Stellungnahme zum 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplanes abgegeben, da ihre Belange zur



beabsichtigten Siedlungsentwicklung (durch Veränderungen nach dem Vorentwurf des FNP) noch keine Berücksichtigung fanden.

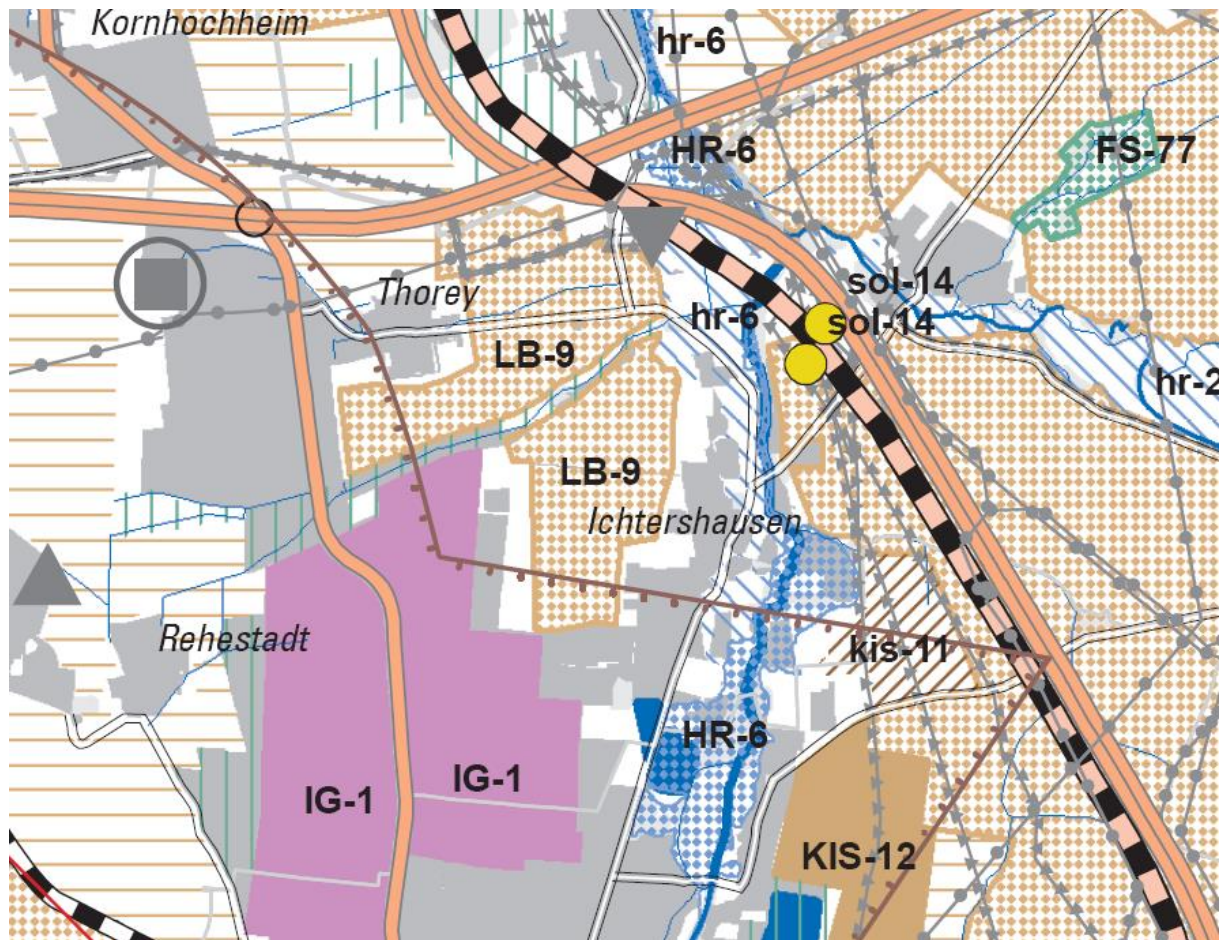


Abb. 3 Auszug aus dem 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans Mittelthüringen, Raumordnungskarte Stand November 2019 – unmaßstäblich

## 2.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Amt Wachsenburg erstellt derzeit einen Flächennutzungsplan. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2014 vom Gemeinderat beschlossen.

Es existiert ein Vorentwurf des FNP mit Stand vom Januar 2016. Die frühzeitige TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslage vom 15.02.2016 bis einschließlich 29.02.2016 wurden durchgeführt.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist eine Siedlungsentwicklung an der Molsdorfer Straße, nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes „Molsdorfer Straße“ in westliche Richtung bereits enthalten. Die Fläche der inzwischen fortgeschrittenen Planung des Wohngebietes ragt in Richtung Westen über die Wohnbaufläche des Vorentwurfs des FNP hin. Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird in den Entwurf des FNP in komplettem Flächenausmaß eingestellt.

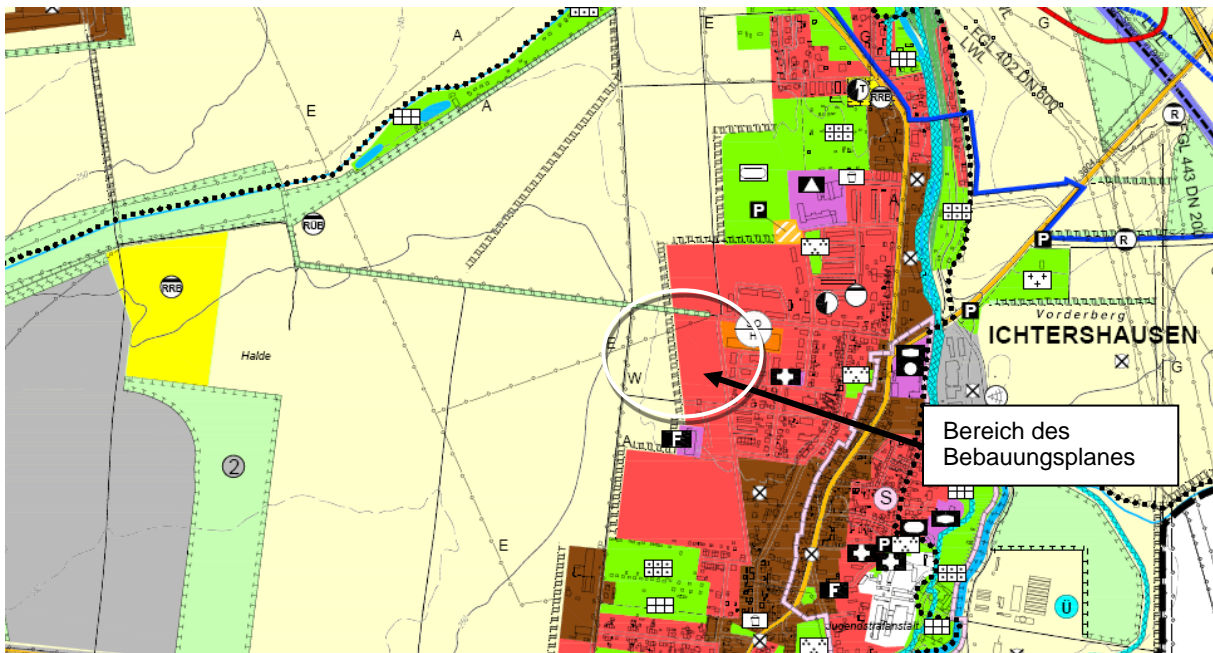


Abb. 4 Auszug aus dem FNP- Vorentwurf (Stand Januar 2016) – unmaßstäblich

Die im Vorentwurf des FNP geplanten Wohnbauflächen in der Summe aller Ortsteile werden in der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes reduziert. Das Konzept zur Siedlungsentwicklung hat sich verändert und stellt sich wie folgt dar:

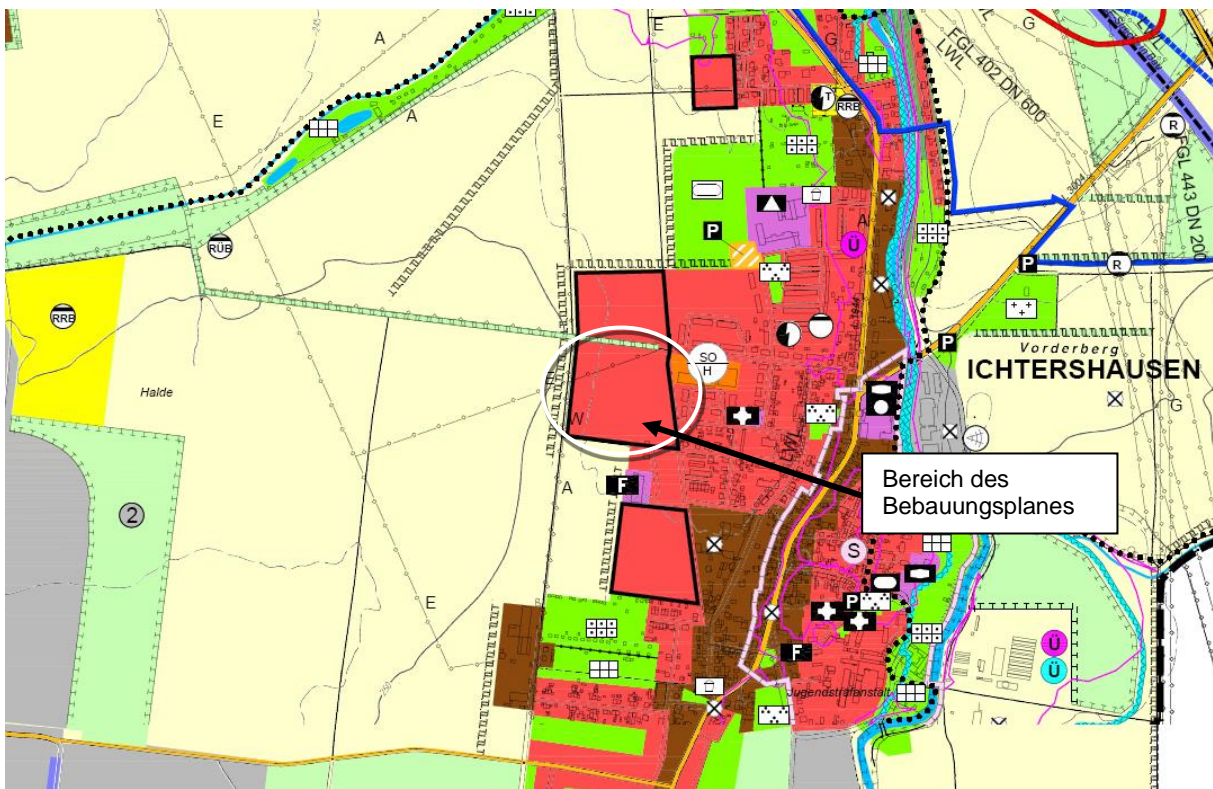


Abb. 5 Auszug aus dem FNP- Entwurf - Arbeitsstand (Stand Oktober 2018) mit Darstellung der geplanten Wohnbauflächen – unmaßstäblich

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan zum Abschluss gebracht wird, um eine Fläche am Ortsrand einer Wohnnutzung zuzuführen, für die im Gemeindegebiet nicht ausreichend verfügbaren Potentiale mehr vorhanden sind.



## 2.3 Dringende Gründe

Für die Anfragen nach Bauflächen für Einfamilienhäuser sind im Gemeindegebiet nicht mehr ausreichend verfügbare Potentiale vorhanden. Um eine Abwanderung der bauwilligen Einwohner der Gemeinde zu verhindern soll die Fläche am Ortsrand einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die dringenden Gründe für den vorliegenden vorzeitigen Bebauungsplan sind hier somit:

- Bedarfsanfragen ortsansässiger Bewohner (Deckung des Eigenbedarfs)
- Sicherung der bestehenden sozialen Infrastruktur (Kindergarten und Schulen)
- Reaktion auf den Industriegroßstandort im Gemeindegebiet und den resultierenden Bedarf durch die Anzahl an neuen Arbeitsplätzen; es gilt die Fachkräfte an den Ort zu binden und zusätzliche Verkehrsströme in der gesamten Region zu reduzieren

Die Verfügbarkeit von attraktiven Wohnbauflächen ist ein achtenswerter Standortfaktor und damit auch für die Unternehmen mit Ansiedlungsinteresse im Industriegroßstandort von Bedeutung. Dies gilt vor allem hinsichtlich der zunehmend größer werdenden Herausforderungen beim Finden und Halten von Fachkräften, insbesondere im ländlichen Raum.

Durch die mehrmalige Erweiterung des Gemeindegebietes durch die Gebietsreform war es der Gemeinde bislang nicht möglich den Flächennutzungsplan mit einem überarbeiteten Entwurf weiter voran zu bringen.

Durch diesem Umstand kommt es durch die aktuelle Planung zu einem vorzeitigen Bebauungsplan.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Amt Wachsenburg wird durch den vorzeitigen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, sondern entsprochen (siehe Abb. 5)

Um die Ziele des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung zu bringen, wird die bisherige Fläche für Landwirtschaft künftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Somit ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes im Ausnahmefall möglich. Von einem entsprechend zulässigen Ausnahmefall ist bei einem vorzeitigen Bebauungsplan der Innenentwicklung / Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 a BauGB i.v.m. § 13 b BauGB) auszugehen.

## 3. BESTANDSDARSTELLUNGEN

### 3.1 Lage / Größe

#### Lage:

Die Fläche steht in unmittelbarem Zusammenhang zur bebauten Ortslage und wird wie folgt gefasst.

- nördlich – Ackerfläche
- östlich – bebaute Ortslage von Ichtershausen
- südlich – Bestandsbebauung des Gebietes "Molsdorfer Straße"
- westlich – Ackerfläche

#### Größe:

Die Planfläche weist eine Größe von ca. 4,24 ha auf.

### 3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ichtershausen:

- Flur 2 473/6, 487/1, 487/2, 488, 489, 490, 491 (teilweise),
- Flur 3 543, 587/2 (teilweise),
- Flur 4 694 (teilweise), 782 (teilweise),
- Flur 5 784 (teilweise)

### 3.3 Städtebauliche Einordnung / Nutzung

#### Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet stellt eine Siedlungserweiterung des vorhandenen Bebauungsbestandes entlang der Molsdorfer Straße dar und schließt sich an das bestehende Wohngebiet „Molsdorfer Straße“ an. Entlang der Molsdorfer Straße stehen 2-, 3- und 4-geschoßige Mehrfamilienhäuser aus DDR-Zeiten und aus neuerer Bauzeit sowie Einfamilienwohnhäuser der jüngeren Bauzeit (60-er Jahre bis Neuzeit). Unmittelbar gegenüber des Plangebiets befindet sich ein tegut-Markt. Das angrenzende Wohngebiet "Molsdorfer Straße" wird von Gebäuden, die in den letzten Jahren seit 2006 entstanden sind bestimmt. Das Plangebiet stellt eine optische "Erweiterung" des Gebietes "Molsdorfer Straße" dar. Anbindungen zum Ortskern, zum westlich liegenden Industriegroßstandort Erfurter Kreuz, zum nordwestlich liegenden Ortsteil Thörey und zum angrenzenden Landschaftsraum bestehen.

#### Derzeitige Nutzung:

Bei den zum Plangebiet gehörenden Flächen handelt es sich um unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Das Plangebiet wird von ackerbaulichem Boden bestimmt. Der Flächenentzug durch die Neubebauung wird auf das notwendige Maß beschränkt.

Der bestehende Fußweg entlang der Molsdorfer Straße als Erschließungsfläche ist teilweise Bestandteil der Planfläche.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege im Randbereich des Planungsgebietes werden als solche belassen und durch die Darstellung im B-Plan langfristig gesichert. Nur in einem Bereich in Verlängerung der Wachsenburgstraße wird der landwirtschaftliche Weg zur Erschließungsstraße mit Nebenflächen ausgebaut.

In diesem Bereich sind bisher Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Erfurter-Kreuz-Nord“ für den Industriegroßstandort in Form von einer Heckenpflanzung festgesetzt. Diese noch nicht realisierte Maßnahme wird durch die aktuelle Planung an die Westgrenze des geplanten Wohngebiets verschoben und dient dort der Ortsrandeingrünung. Im Bereich der ursprünglich geplanten Heckenpflanzung werden entlang der geplanten Erschließungsstraße zur Straßenraumgestaltung Bäume gepflanzt.

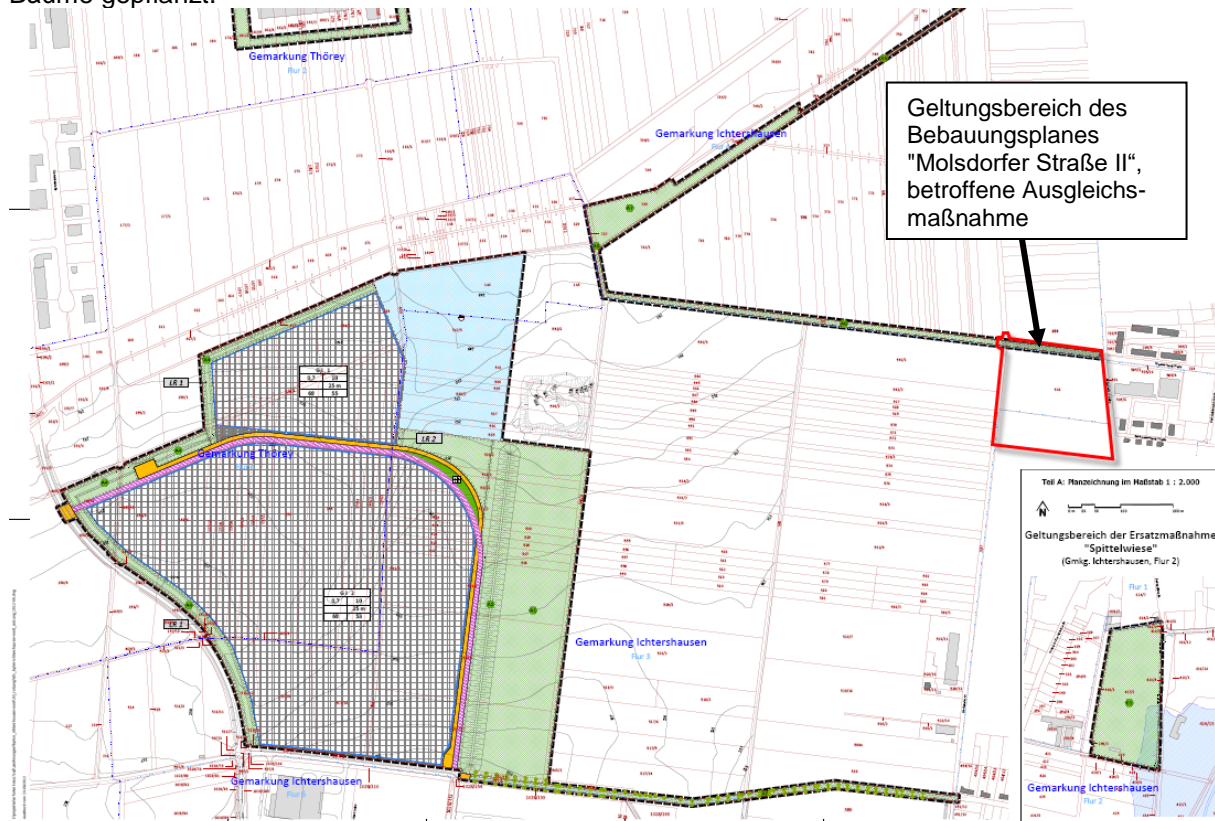


Abb. 6 Auszug aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Erfurter-Kreuz-Nord“ der früher eigenständigen Gemeinde Ichtershausen, 2011, mit Darstellung des geplanten Wohngebietes und der betroffenen Ausgleichsmaßnahme – unmaßstäblich

### 3.4 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Molsdorfer Straße und die Wachsenburgstraße an das umgebende Straßennetz angebunden. Über die Wachsenburgstraße besteht die Verbindung zur Ortsmitte entlang der Erfurter Straße (L3004), die in Richtung Norden über den Ortsteil Eischleben, weiter zur Anschlussstelle „Erfurt West“ an die BAB 4 und bis ins Stadtgebiet Erfurt führt. Über die von der Erfurter Straße abzweigende Friedensallee und in deren Fortführung durch die Thöreyer Landstraße (L1044) erreicht man den Ortsteil Thörey und hinter dem Ort die Anschlussstelle „Neudietendorf“ der BAB 4. In Richtung Süden verbindet die Erfurter Straße (L2004) Ichtershausen mit Arnstadt. Durch die querende Straßenverbindung im Industriegebiet ist nach Osten über die L1044N auch die Anschlussstelle „Arnstadt Nord“ der BAB 71 auf kurzem Wege angebunden. Die Thöreyer Straße nach Westen zieht sich durch den gesamten Industriegroßstandort „Erfurter Kreuz“ und stellt eine zweite Verbindung zur Anschlussstelle „Neudietendorf“ dar.

Durch die Lage unmittelbar am Autobahnkreuz der BAB 4 / BAB 71 ist Ichtershausen sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

Über die Linie 350, 351 und 353 der IOV Omnibusverkehr GmbH Ilmenau ist Ichtershausen an die Kreisstadt Arnstadt sowie Molsdorf/Thörey und Osthausen angebunden. Mit der Linie 350 ist auch direkt die Landeshauptstadt Erfurt erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Nadelwerk“ befindet sich in der Erfurter Straße in 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Über den landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung der Wachsenburgstraße und den an der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden die angrenzenden Ackerflächen erschlossen. Sie dienen auch der als Fußwege und dienen der Naherholung der örtlichen Bevölkerung. Diese Wege werden durch den Bebauungsplan langfristig gesichert.

Über einen Fußweg aus dem Plangebiet nach Süden wird eine Fußgängerverbindung zum benachbarten Wohngebiet „Molsdorfer Straße“ hergestellt. In diesem Bereich ist ein Spielplatz geplant, der auch auf kurzem Weg aus dem bestehenden Wohngebiet erreichbar ist.

### 3.5 Topographie

Das Plangebiet im Gesamten fällt in östliche und nördliche Richtung nur leicht. Die größte Höhendifferenz besteht entlang der Verlängerung der Wachsenburgstraße am nördlichen Gebietsrand. Hier fällt das Gelände von Westen nach Osten um ca. 5,5 m.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches fällt das Gelände nur um ca. 2,5 m.

Zum landwirtschaftlichen Weg im Westen steigt das Gelände in einer Böschung mit ca. 1,0m an.

Und auch der landwirtschaftliche Weg im Westen fällt von Norden nach Süden um ca. 2,5 m.

Entlang der Molsdorfer Straße ist das Gelände nahezu eben.

### 3.6 Umweltsituation

#### ALTLASTEN

Altlasten sind derzeit innerhalb der Planfläche nicht bekannt.

Im nördlichen Drittel des Plangebietes befanden sich früher dränierte Filterbecken (Erdbecken) der früheren Abwasserberegnungsanlagen und kleiner Bauwerke. Die Erdbecken wurden komplett verfüllt und sind nun auch lagemäßig an der Oberfläche nicht mehr erkennbar. Die Gebäude wurden abgebrochen.

Es wurde eine Baugrundgutachten erarbeitet um frühzeitig über die Beschaffenheit und evtl. Verunreinigungen des Bodens Gewissheit zu haben und um über die hydrogeologischen Verhältnisse Auskunft zu erhalten. (Geotechnischer Bericht, INGENIEURBÜRO FÜR BAUGRUND ERFURT GbR, VOM 24. JANUAR 2019).

#### **Schadstoffuntersuchung**

„Die durchgeführte Altlastengefährdungsabschätzung hat nur Stichprobencharakter (stellt keine Probenahme gemäß LAGA PN98 dar).

Der Standort wurde analog der Baugrundbetrachtung zweigeteilt:

- Das nördliche Drittel mit einer ehemaligen Vorbebauung und unklarer Rückverfüllung.
- Die südlichen zwei Drittel mit ausschließlicher Agrarnutzung.“

Entsprechend wurde sowohl die Probenentnahmedichte als auch die Untersuchungsdichte im nördlichen Drittel erhöht, wohingegen in den südlichen zwei Dritteln der Untersuchungsumfang auf ein Minimum beschränkt wurde.“

Hier die Darstellung der durchgeführten Rammkernsondierungen im Aufschlussplan:



Abb. 7 Auszug aus dem Geotechnischen Bericht für die Erschließung des Wohngebietes Molsdorfer Straße II, Ichtershausen, 2019, Aufschlussplan (Anlage 1) – unmaßstäblich

Die Ergebnisse zu den Mischproben sind hier nur auszugsweise wiedergegeben.



**- Mischprobe MP1:**

Die Mischprobe der Aushuberdstoffe im Homogenbereich A (RKS 11-15) ist gemäß LAGA Boden 1997 der Zuordnungsklasse >Z2 zuzuordnen und ist damit von einem Wiedereinbau ausgeschlossen.

Einstufung in eine Deponieklasse Dk II.

**- Mischprobe MP 2:**

Die Mischprobe der Aushuberdstoffe im Homogenbereich A (RKS 16-20) ist gemäß LAGA Boden 1997 der Zuordnungsklasse Z1.2 zuzuordnen. Der Standort ist als hydrologisch ungünstig zu bewerten, daher hat der Wiedereinbau am Standort gemäß Einbauklasse 2 (wasserundurchlässige Bauweise) zu erfolgen.

Einstufung in eine Deponieklasse Dk II.

**- Mischprobe MP 3**

Die Mischprobe der Aushuberdstoffe in den Homogenbereichen B+C (RKS 11-20) ist gemäß LAGA Boden 1997 der Zuordnungsklasse Z2 zuzuordnen.

Ein Wiedereinbau in technischen Bauwerken ist gemäß Einbauklasse 2 (wasserundurchlässige Bauweise) zulässig.

Einstufung in eine Deponieklasse Dk I.

**- Mischprobe MP 4**

Die Mischprobe der Aushuberdstoffe in den Homogenbereichen A (RKS 1-10) ist gemäß LAGA Boden 1997 der Zuordnungsklasse Z2 zuzuordnen.

Ein Wiedereinbau in technischen Bauwerken ist gemäß Einbauklasse 2 (wasserundurchlässige Bauweise) zulässig.

Einstufung in eine Deponieklasse Dk II.

Werden im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung etc. wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Ilmkreis für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

REGELUNGEN NACH BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

**Schutzgebiete und geschützte Biotope:**

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete nach den §§ 23 - 29 BNatSchG und keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG besonders geschützten Biotope.

**Vorhandene Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG:**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich eine Ausgleichsmaßnahme aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Erfurter-Kreuz-Nord“. Die Maßnahme „Anlage von Heckenstreifen entlang von Wegen“ wurde bisher nicht umgesetzt.

GEOLOGIE/ BODEN

**Geologie**

Nach den Angaben in der geologischen Karte (GK 25, TLUBN 2020) stehen im Plangebiet quartäre Ablagerungen der Gera an, hier im Osten des Plangebietes Ablagerungen der Niederterrasse (qwN, Kies, z.T. steinig, sandig, siltig), im Westen des Plangebietes saalezeitliche Mittelterrassenschotter, ungliedert (qsM, Kies, z.T. steinig, sandig, siltig) und im Randbereich im Süden Auelehme (Aueschluffe, Auetone) (qhL, Silt, tonig, sandig, z.T. kiesig, z.T. humos).

Im für das Plangebiet durchgeführten Geotechnischen Gutachten (BAUGRUND ERFURT GBR 2019) sind weitere Angaben zu den Schichten unterhalb der Terrassenschottersedimente ausgeführt. Demnach befindet sich der „Standort in der Keupermulde des Thüringer Beckens. Am Standort verläuft in einem schmalen Band die Subserie des Unteren Keupers, der sogenannte Lettenkohlenkeuper mit herzynischer Streichrichtung im Gesamtverband des umliegenden Mittleren Keupers (Störungzone).

*Der Lettenkohlenkeuper verdankt seinen Namen der geringfügig in dieser Schicht enthaltenen Lettenkohle. Hauptgesteine des Unteren Keupers sind jedoch Ton- und Schluffsteine mit dolomitischen Mergeln und Kalksteinen sowie mürben bis festen, tonigen Sandsteinen. Aufgrund der kohligten Einschlüsse herrschen schmutziggroße Farbtöne vor. Teilweise können jedoch auch charakteristisch rotbraune, violette und graugelbe bis grünliche Färbungen angetroffen werden. Die Schichtmächtigkeit beträgt zwischen ca. 40 ... 60 m. In der Formation des Unteren Keupers sind kaum auslaugbare Bestandteile enthalten. Daher ist auch nicht mit einer erhöhten Erdfallgefahr zu rechnen. Überformt werden die Festgesteine am Standort von holozänen Decklehmen, die teilweise organogen beeinflusst sein können, sowie Terrassenschottern der Gera. Es sind Schichtmächtigkeiten der Lockergesteine zwischen ca. 3 ... 7 m zu erwarten.“ (BAUGRUND ERFURT GBR 2019)*

## **Boden**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraumes „Innerthüringer Ackerhügelland“, einer flachwelligen, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Hügellandschaft mit Höhen zwischen 200 m und 300 m (HIEKEL et al. 2004).

Bodenarten stehen auch verschiedene an, entsprechend des geologischen Untergrunds. So sind im Plangebiet Bereiche mit Sandiger Lehm - Braunerde (über Kies) (ds 3), Sandig-lehmigem Kies (ds 2) und Sandiger Lehm - Vega (Auelehm über Sand, Kies) (h2s) vorhanden (BGKK 100, TLUBN 2020).

Die Böden im Landschaftsraum Ichtershausen weisen durchschnittlich eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf (Ackerzahlen 50-60, Grünlandzahl 40-50, TLUBN UMWELT REGIONAL 2020).

## HYDROLOGIE / BAUGRUND

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß Kartenwerk Hydrogeologie (GW-Flurabstand, TLUBN 2020) ca. 6m (im Nordwesten) bis < 2m (im Südosten des Plangebietes). Im Zuge des vorliegenden Geotechnischen Berichtes (BAUGRUND ERFURT GBR 2019) konnte die Situation des Grundwassers im Plangebiet näher bestimmt werden. Darin wird zu den hydrologischen Verhältnissen folgende Aussage gemacht:

*„Die von West nach Ost fallenden Wasserruhestände zeigen, dass der Standort am Rand der Geraue liegt. Die Wasserstände sind daher durch den ausstreichenden Kies lokal beeinflusst. Insgesamt ist ein mäßiges Gefälle des Aquifers in Richtung Osten (zur Gera hin) festzustellen.*

*Aktuell herrschen niedrige bis max. mittlere Grundwasserstände. Aus Erfahrungen mit umliegenden Baustellen (Lindenplatz, Nadelwerk) sind deutlich höhere Wasserruhestände bekannt. Für die Planung von Bauwerksabdichtungen und Auftriebsberechnungen ist von dekadischen Maximalpegeln auszugehen, die ca. 1 m über den aktuellen und damit im tiefer liegenden Teil nur wenig unter Ok Gelände liegen.*

*Unabhängig vom Hauptgrundwasserleiter im Kies ist der Standort auch prädestiniert für das Auftreten von Stauwasser, welches primär auf den Tonen auftritt. Vertiefungen im wasserstauend wirkenden Ton führen in und nach extremen Witterungsperioden zu grundwasserähnlichen Verhältnissen. Als druckwasserfrei ist daher auch oberhalb des Grundwasserbereichs nur eine Tiefe anzusehen, bis in die eine rückstausichere, freie Entwässerung/Drainierung der Vertiefung realisiert werden kann.“ (BAUGRUND ERFURT GBR 2019)*

Der Standort ist entsprechend der Aussagen im Gutachten für eine Versickerung von Regenwasser nur bedingt geeignet. Sollte eine Versickerung geplant werden, so sind im betreffenden Bereich weiterführende Untersuchungen erforderlich. Für die Entwässerung von kleineren Verkehrsflächendecken ist die Anlage oberflächennaher Mulden möglich.

Der Standort ist gemäß Gutachten für die vorgesehene Maßnahme aus baugrundtechnischer Sicht unter Beachtung der im Gutachten angegebenen Hinweise geeignet.

Der vorliegende geotechnische Bericht stellt nach eigenen Aussagen kein Bauwerksgutachten dar. Für Hochbauten sind objektbezogene Baugrundgutachten mit reduzierten Aufschlussabständen durchzuführen.

Die angeführten Angaben für die Gründung von Hochbauten sind für Vorplanungen anzuwenden. Grundsatz für alle Bauwerke muss sein: Mischgründungen zwischen dem unterschiedlichen Homogenbereichen (B: Ton und den Homogenbereichen C und D) sind zu vermeiden. Dazu ist bereits bei der Planung eine sinnvolle Höheneinordnung der Bauwerke anzustreben.

Der Homogenbereich A: Auffüllung ist im Regelfall als nicht tragfähig zu bewerten, so dass sich für nichtunterkellerte Bauwerke ein Mehraufwand / Mehrkosten im nördlichen Drittel des Geltungsbereiches ergeben.

### SCHALLIMMISSIONEN DURCH INDUSTRIEGROßSTANDORT UND BENACHBARTEN TEGUT-MARKT

Es wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet um frühzeitig über ggf. vorliegende Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet aus dem Industriegroßstandort bzw. dem benachbarten Tegut-Markt Auskunft zu erhalten (SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE ZUM BEBAUUNGSPLAN „MOLSORDFER STRASSE II“, AKUSTIK UND SCHALLSCHUTZ ROSENHAINRICH – ASR, WEIMAR – LEIPZIG VOM 14.08.2019).

In der Beurteilung kommt die Schallimmissionsprognose zu folgendem Ergebnis:

„Es ist insgesamt festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet [WA] aus dem gesamten Gewerbelärm (alle B-Pläne Erfurter Kreuz, benachbarter Marktstandort und sonstige Gewerbe außerhalb der B-Pläne Erfurter Kreuz) am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten [IO] am Rande des B-Planes „Molsdorfer Straße II“ eingehalten sind [...].“

Weiterhin hat die rechnerische Prüfung ergeben, dass an allen Immissionsorten [IO] am Rande des B-Planes „Molsdorfer Straße II“ die Immissionsrichtwerte [IRW] und Spitzenpegel der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet [WA] aus dem benachbarten Marktstandort eingehalten sind [...].“

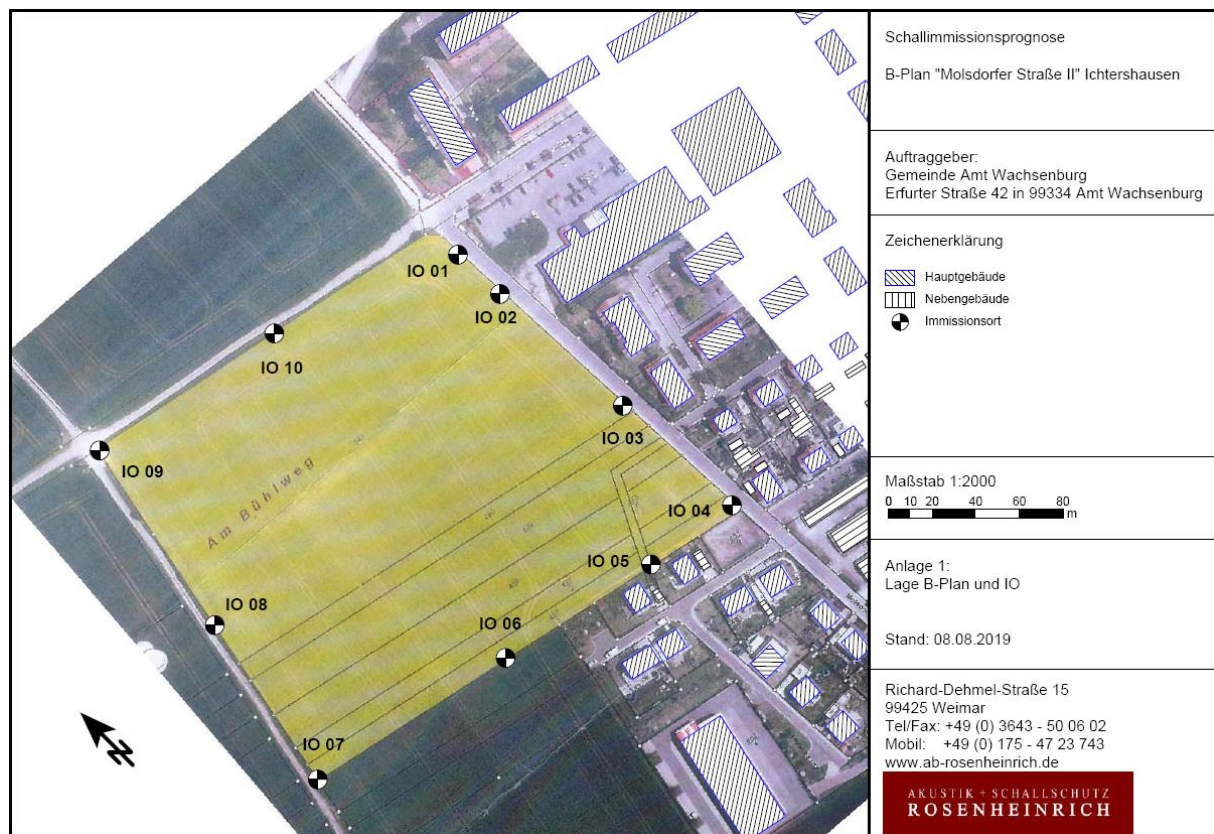


Abb. 8 Auszug aus der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Molsdorfer Straße II“, Akustik und Schallschutz Rosenhainrich – ASR, Weimar – Leipzig, 2019, Lage B-Plan und IO – unmaßstäblich

### BIOTOPE UND ARTEN

Der Baubetrieb zur Errichtung der Wohngebäude findet auf geringwertigen Biotoptypen, v.a. Ackerflächen statt. Randlich sind Feldwege mit Ruderalsäumen und vereinzelt Laubgebüsch betroffen.

Das Plangebiet stellt derzeit einen Lebensraum für Brutvögel dar. Geeignete Lebensraumstrukturen sind die vorhandenen Gehölze (Gebüschbrüter) entlang des Feldweges sowie die Offenlandflächen (bodenbrütende Arten). Größere Gehölze mit Höhlen- oder Spaltenstrukturen sind nicht vorhanden.

Bezüglich des Artenschutzes wurde eine gesonderte spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angefertigt (PLANUNGSBÜRO DR. WEISE 2019).

Im Zuge der Erstellung der saP wurden Erhebungen vor Ort durchgeführt, hier konnten im Plangebiet sowie im unmittelbarem Umfeld (Acker, Gärten, städtische Grünanlagen) folgende Arten festgestellt werden: Amsel, Blaumeise, Feldlerche, Feldsperling, Haussperling, Kohlmeise.

#### ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Im Ergebnis der saP wurde festgestellt, dass durch das Planvorhaben unter Berücksichtigung geeigneter artspezifischer Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

#### **Als Vermeidungsmaßnahme wurde folgende Maßnahme vorgegeben:**

**V1** Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln:

- ▶ Beseitigung von Gehölzen in der Frist vom 1. Oktober bis 28./29. Februar [§ 39 (5) BNatSchG].

#### WASSER

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß Kartenwerk Hydrogeologie (GW-Flurabstand, TLUBN 2020) ca. 6m (im Nordwesten) bis < 2m (im Südosten des Plangebietes). Im Zuge des vorliegenden Baugrundgutachtens (BAUGRUND ERFURT GbR 2019) konnte die Situation des Grundwassers im Plangebiet näher bestimmt werden, es ist dabei teilweise mit Grundwasser knapp unterhalb der Oberfläche zu rechnen (siehe Kapitel Hydrogeologie).

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird im Plangebiet als sehr gering eingestuft (durchlässige Terrassensedimente). Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Raum Ichtershausen bei ca. 100-125 mm/a (gering bis mittel).

#### KLIMA / LUFT

Die offenen Ackerflächen weisen eine Funktion als Kaltluftentstehungsflächen mit Siedlungsbezug (Ichtershausen) auf. Andere Klimatisch relevante Flächen (Wald, größere Gehölze etc.) sind nicht vorhanden.

#### LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet stellt sich als ausgeräumte Ackerfläche ohne landschaftsprägende Strukturen dar. Der angrenzende Ortsrand ist mangelhaft eingegrünt, die unmittelbar angrenzende Bebauung der Ortslage stellt eine Vorbelastung des Landschaftsbilds dar.

### **3.7 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Objekte bekannt, die dem Denkmalschutz unterliegen.

#### Archäologische Funde:

Da bei Erdarbeiten grundsätzlich mit archäologischen Funden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) und Befunde (markante Bodenverfärbungen, Mauerreste, auffällige Steinhäufungen o.ä.) gerechnet werden muss, ist bei der Durchführung des Vorhabens das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), geändert durch das 1. Änderungsgesetz vom 23.11.2005 (GVBl. S. 359) einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Anzeige- und Meldepflicht gemäß § 16 Abs. 1 – 4 sowie die Pflicht zur Kostenerstattung gemäß § 13 Abs. 3 beim Auffinden von Zufallsfunden / Bodendenkmalen.

Bei Auftreten von archäologischen Bodenfunden laut gesetzlicher Regelung muss das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, umgehend informiert werden.

Im Bebauungsplangebiet sind bereits Gräber der Völkerwanderungszeit bekannt geworden (alt: Kiesgrube Ellrisch). Weitere Funde eines frühgeschichtlichen Reihengräberfeldes sind zu erwarten.

Die geplante Bebauung findet somit in einem archäologischen Relevanzgebiet statt, in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Deshalb ist zwischen der Gemeinde und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn, hier von der Gemeinde zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Gemeinde und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu gegebener Zeit zu verankern, die mit den Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet umgesetzt wird. Eine denkmalpflegerische Zielstellung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet. Die Realisierung der Erschließungsmaßnahme erfolgt nach Vorliegen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

### **3.8 Eigentumsverhältnisse**

Der Großteil der Flächen des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Amt Wachsenburg. Nur ein einzelnes Flurstück am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich in Privateigentum.

### **3.9 Technische Infrastruktur**

Die erforderlichen Leitungsbestände der unterschiedlichen Medien sind in der Verkehrsfläche der Molsdorfer Straße bzw. in der Wachsenburgstraße vorhanden. Anschlussmöglichkeiten zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes bestehen.

## 4. PLANUNGSZIELE/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 basiert auf den Vorgaben durch die Bestandsbebauung im Umfeld, den Festsetzungen des benachbarten Baugebietes „Molsdorfer Straße“ und des zum Teil vorhandenen Erschließungssystems (Molsdorfer Straße). Grundlegendes Anliegen ist die Schaffung von Neubauplätzen zur Realisierung von Gebäuden mit den Nutzungsmöglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes.

Im Plangebiet ist der Bau von ca. 31 neuen Gebäuden möglich. Es sollen ca. 28 Einfamilienhäuser und ca. 40 Wohneinheiten in 3 Mehrfamilienhäuser realisiert werden.



Abb. 9: Städtebauliches Konzept, Variante 1 (Quelle: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, 04/2018) - unmaßstäblich

Entlang der bestehenden Molsdorfer Straße sollen sich die höheren Mehrfamilienhäuser mit 3 Geschossen an die bestehende Siedlungsstruktur angliedern und diese fortsetzen. Im Nordosten ist ein Baukörper parallel zur Molsdorfer Straße vorgesehen, der den Bereich vor dem tegut-Markt räumlich schließt. Im Süden werden die Mehrfamilienhäuser in Ost-West-Ausrichtung angeordnet um die Strukturen östlich der Molsdorfer Straße weiter zu führen, die Tiefe des Grundstückes effektiv zu nutzen und den Wohnungen eine Südausrichtung zu ermöglichen.

Im westlichen Bereich, erschlossen durch die Weiterführung der Wachsenburger Straße und eine ringförmige Anliegerstraße im Gebietsinnern, ist eine Abstufung der Gebäudehöhen für die Einfamilienhausbebauung bis hin zum Gebietsrand vorgesehen. In der östlichen Häuserzeile sollen sogenannte „Stadt villen“ als zweigeschossige Wohnhäuser realisiert werden. Im Bereich des Straßenringes sind eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoss und in der westlichen Häuserzeile nur noch Bungalows mit flachgeneigtem Dach vorgesehen.

Die Bebauung ist hier straßenbegleitend ausgerichtet, die Baufeldtiefen ermöglichen jedoch leichte Versprünge in der Raumkante. So wird eine Lebendigkeit im Straßenraum erzeugt, die durch die einseitige Baumreihe verstärkt wird. Die Festsetzungen für die Einfamilienhäuser orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplangebietes „Molsdorfer Straße“. Auf diese Weise kann ein einheitliches, städtebauliches Konzept entlang des westlichen Siedlungsrandes verfolgt werden.

Um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden, ist als Übergang zum Landschaftsraum die Realisierung einer Grünfläche im Westen und Süden vorgesehen. Langfristig ist eine Siedlungserweiterung nach Norden geplant.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die mittlerweile fertiggestellte direkte Feuerwehrezufahrt vom Feuerwehrgebäude im B-Plangebiet „Molsdorfer Straße“ zum Industrie großstandort. Durch eine geplante öffentliche Grünfläche rückt das Wohngebiet in diesem Bereich etwas ab. Hier soll am vorgesehenen, fußläufigen Übergang vom bestehenden Wohngebiet zum geplanten, ein Spielplatz entstehen, der auch für das bestehende Wohngebiet im Umfeld bereitgestellt werden soll.

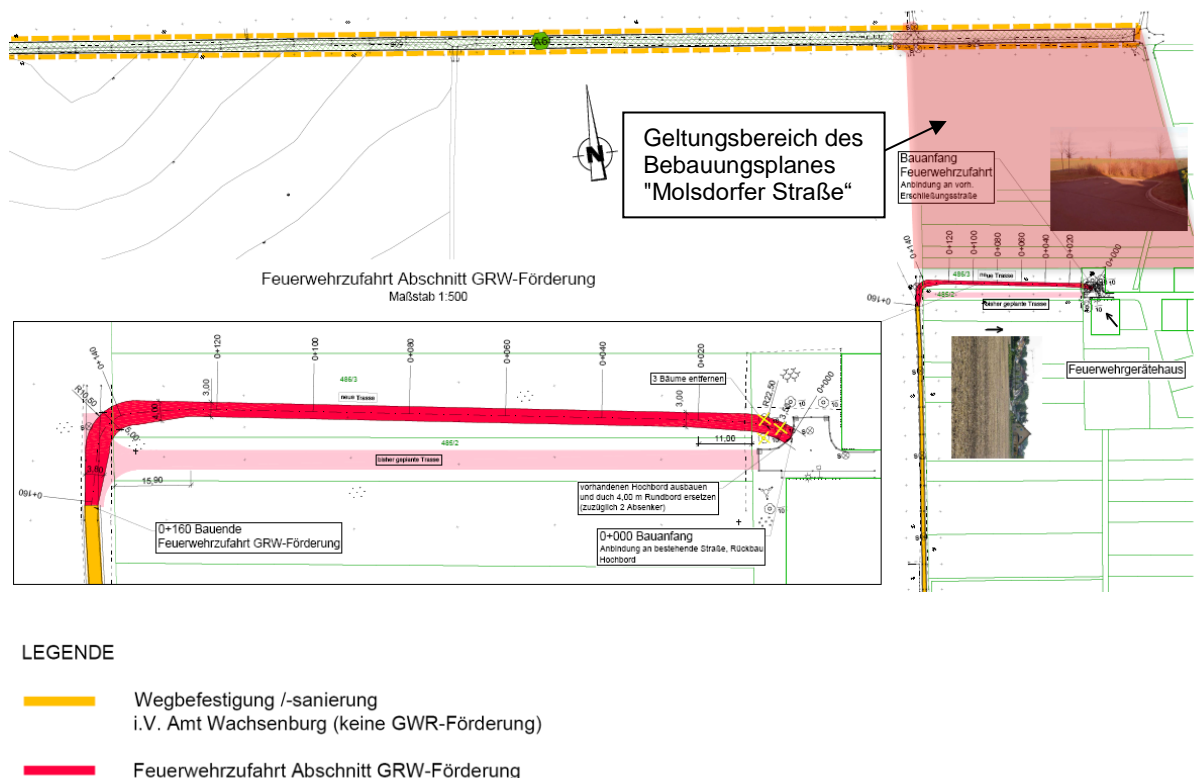


Abb. 10: Auszug aus: Industriegebiet Erfurter – Kreuz – Nord, Lageplan zur Feuerwehrezufahrt Nord, 2018 (Lahmeyer Hydroprojekt GmbH, Geschäftsbereich Weimar im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH), mit Darstellung des geplanten Wohngebietes – unmaßstäblich



### Bebauung

Im Plangebiet ist die Möglichkeit der Realisierung von Einzelhäusern mit einer maximalen Gebäudelänge von 50m gegeben.

Die Traufhöhen wurden so gewählt, dass sich die neuen Gebäude in den umgebenden Bestand einordnen und die Struktur fortführen. Es entstehen keine Überhöhungen am westlichen Ortsrand. Des Weiteren wird durch die Festsetzung einer Höchsttraufhöhe und minimalen bzw. maximalen Dachneigung der Spielraum in der Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Eine Abstufung der Gebäude hin zum neuen Ortsrand ist beabsichtigt.

### Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an einer vorhandenen Verkehrsfläche (Molsdorfer Straße). Vorhandene Erschließungssysteme können teilweise ausgenutzt werden bzw. werden im Fall des landwirtschaftlichen Weges im Norden ausgebaut (Verlängerung der Wachsenburgstraße mit einseitigem Gehweg und Straßenbäumen zwischen öffentlichen Parkplätzen). Lediglich die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine neue, ringförmige Wohnstraße mit einseitigem Gehweg und einem Parkstreifen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Zwischen den Parkplätzen wird eine Baumreihe angeordnet, die den Straßenraum gliedert, begrünt und je nach Tageszeit verschattet. Die Straßenbäume verbessern damit das Kleinklima und werten das Wohngebiet ästhetisch auf.

## **5. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**

### **5.1 Elektro-/Gasversorgung**

Zuständiger Netzbetreiber ist die TEN – Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

In unmittelbarer Nähe zum ausgewiesenen Bereich (Verkehrsfläche Molsdorfer Straße und Wachsenburger Straße) befinden sich Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN. Angaben zur Tiefenlage der Leitungen sind leider nicht möglich.

Im nördlichen Teil der Planfläche wurden von der TEN stillgelegte Leitungen im Boden benannt.

Die Leitungen werden zurückgebaut.

Die Erschließungsplanung ist mit der TEN abzustimmen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird eine Fläche für eine erforderliche Trafostation für die Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Es sind insektenfreundliche und ressourcensparende Beleuchtungsanlagen vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Möglichkeiten geprüft.

#### Zusätzliche Hinweise Stromversorgungsanlagen

Notwendige Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 3, DGUV Vorschrift 38, DGUV Regel 100-500 2.12 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung sind zu gewährleisten.

Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß den geltenden Vorschriften.

Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2-m-Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,65 m bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/Erdreich verbleiben.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume). Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

#### Zusätzliche Hinweise Gasversorgungsanlagen

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsanlagen sind die geltenden Bestimmungen und Richtlinien einzuhalten.

Zum Schutz des Erdgas-Leitungsbestandes sind Mindestabstände bei Leitungsverlegungen zu fremden Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei parallel verlegten Leitungen ist ein lichter Mindestabstand von mindestens 0,4 m und bei Leitungskreuzungen ein Abstand von mindestens 0,2 m einzuhalten. Bei Fremdbaumaßnahmen sind zu bestehenden Gasleitungstrassen Abstände von mindestens 1,0 m



zwischen Gasleitung und Rohrgraben einzuhalten. Der Abstand kann verringert werden, wenn der Reststreifen ausreichend Standsicherheit bietet oder das Erdreich gegen Nachrutschen gesichert wird, um Spannungen auf das Leitungssystem zu verhindern.

Für die Pflanzabstände von Gehölzgewächsen zu Erdgas-Versorgungsleitungen ohne Schutzmaßnahmen ist gemäß DVGW Richtlinie GW 125 ein lichter Mindestabstand Leitung Baumachse von > 2,50 m zu beachten. Besonders breit- und tiefwurzelnde Baumarten sind durch Pflanztröge oder Einbau von Trennwänden zur Gasleitung zu sichern.

Tiefbauarbeiten in geschlossener Bauweise (z.B. Einsatz von Erdraketen) im Bereich von Gasleitungen sind ohne Sicherungsmaßnahmen nicht zulässig. Dazu sind an den Kreuzungsstellen Querschläge herzustellen, die Abstand und Lage eindeutig sichtbar machen. Die Querschläge sind bei Durchführung der Arbeiten durch Personal zu beaufsichtigen, die ggf. weitere Sicherungsmaßnahmen einleiten.

## 5.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

### WASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG

Zuständig für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist der Wasser-/ Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist über die anliegenden wasser- und abwasserseitigen Ver- und Entsorgungsanlagen (äußeren Erschließungsanlagen) in der Moisdorfer Straße, Wachsenburgstraße und dem Feldweg westlich des Plangebietes erschließbar.

Eine innere Erschließung des Bebauungsplangebietes über öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen durch den Zweckverband ist konzeptionell nicht vorgesehen.

Die Erschließungsplanung nach technischen Belangen des Zweckverbandes zu erstellen. Sie ist mit dem Zweckverband abzustimmen und zur Bestätigung vorzulegen.

#### Zusätzliche Hinweise zu bestehenden wasserwirtschaftlichen Ver- und Entsorgungsanlagen

Vor der Aufnahme von Arbeiten im Bereich von wasserwirtschaftlichen Ver- und Entsorgungsanlagen muss dem Zweckverband der Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig, mindestens eine Woche vor Baubeginn, schriftlich durch den Bauausführenden angezeigt werden.

#### Trinkwasserversorgung

Die wasserseitige Erschließung hat von dem östlich und nördlich anliegenden Trinkwassernetz in Ausbildung von Ringnetzen zur Vermeidung von Stagnationen zu erfolgen. Im Plangebiet ist zur inneren Erschließung die Errichtung eines Trinkwassernetzes in entsprechender Dimension mit Grundstücksanschlussleitungen für die Bauparzellen notwendig.

#### Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Zur Umsetzung sind entsprechende Schmutz- und Regenwassernetze als Bestandteile der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zur Erschließung des Plangebietes zu erstellen.

Anfallende **Schmutzwässer** sind über den Hauptsammler zur Kläranlage westlich des Plangebietes bzw. das Mischwassernetz der Wachsenburgstraße unter Beachtung der Topographie und der Rückstauenebene zur Ableitung zu bringen. Über die Verbandskläranlage (VKA) Arnstadt in Ichtershausen ist eine ordnungsgemäße biologische Abwasserbehandlung der Schmutzwässer des Plangebietes nach dem Stand der Technik gewährleistet.

#### **Oberflächenwasser:**

Basierend auf den Baugrunduntersuchungen zum Geltungsbereich wird festgestellt, dass aufgrund des oberflächennahen Grundwasserstands und Stauwasser durch teilweise sehr schwach durchlässigen Böden eine Versickerung nur bedingt möglich sein wird. Sollte eine Versickerung geplant werden, so sind im betreffenden Bereich weiterführende Untersuchungen erforderlich.

Anfallende unbelastete Niederschlagswässer des Plangebietes sind gedrosselt über ein vorgelagertes zentrales Regenrückhaltebecken über das anliegende Regenwassernetz (DN 500 Sb) nordöstlich des Gebietes der Wachsenburgstraße zur Ableitung zu bringen. Die Drosselung der Regenwasserableitungen hat über ein Mönchbauwerk mit Notentlastung auf den natürlichen Gebietsabfluss von mindes-

tens 3,5 l/(s\*ha) zu erfolgen, sofern keine anderweitigen wasserrechtlichen Vorgaben bestehen. Es ist ein unterirdischer Rückstaukanal im Bereich der Verlängerung der Wachsenburgstraße vorgesehen. Den Einleitungen ist ferner die Erweiterung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Regenwassereinleitung in die Gera voranzustellen.

Das Regenrückhaltevolumen ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalte-räumen) zu bemessen. Gegebenenfalls sind höhere Bemessungsregen und Sicherheitszuschläge mit den Einleitungen in das örtliche Regenwassernetz, in Bezug auf das hydraulische Abflussvermögen bis zur Gera, zu beachten.

Im benachbarten Bebauungsplangebiet „Molsdorfer Straße“ soll das vorhandene Regenrückhaltebecken zurückgebaut werden. Die Regenrückhaltung dieses Gebietes soll im neuen Plangebiet mit aufgenommen werden.

Ferner ist im Rahmen der Erschließungsplanung ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenereignis für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu führen.

Oberflächenbefestigungen im Bereich des Baugebietes sind weitestgehend wasserdurchlässig auszuführen.

#### Sonstiges

Leitungstrassen sind in die öffentlichen Straßengrundstücke einzuordnen. Für wasser- und abwasserseitige Erschließungsanlagen, die außerhalb des öffentlichen Straßengrundes verlaufen, sind zugunsten des Zweckverbandes dingliche Leitungsrechte als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch der Grundstücke zu sichern.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind die Errichtung betriebsfremder Bauwerke sowie Anpflanzungen, die die Sicherheit und Wartung der Leitungen beeinträchtigen, auszuschließen.

Für die Mehrfamilienhäuser an der Molsdorfer Straße werden Leitungsrechte an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen um die Molsdorfer Straße, die sich in einem guten Zustand befindet, vor Baumaßnahmen zu schützen.

Nutzungen von Brauchwasseranlagen für häuslich/sanitäre Zwecke sind genehmigungspflichtig.

Bei Neuanpflanzungen sind Mindestabstände von 2,5 m zu wasser- und abwasserseitigen Erschließungsanlagen nach DVGW-Regelwerk GW 125 - Baumpflanzungen im Bereich unter irdischer Versorgungsanlagen - bzw. DWA-M 162 Baume, unterirdische Leitungen und Kanäle zu beachten. Sofern notwendig, sind Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Überbauungen von Erschließungsanlagen sind grundsätzlich auszuschließen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück sind generell auch die Satzungen des Zweckverbandes und sich daraus ergebende Anschlussbedingungen zu beachten und bindend. Zu berücksichtigen ist auch die entstehende Teilbeitragspflicht nach der Teilbeitragsatzung zur Entwässerungssatzung (TBS-EWS) mit Anschluss der Grundstücke an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage.

Nordwestlich des Planbereiches verläuft der ehemalige Ableitungssammler von der Kläranlage in der Feldstraße zur Gera. Dieser diente am Standort des Planbereiches nach Kenntnisstand des Zweckverbandes auch der Untergrundverrieselung im Planbereich. Der Sammler dient keiner öffentlichen Entsorgung mehr. Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist abzuklären, inwiefern mit dem Sammler noch eine übergeordnete Fremd- bzw. Drainagewasserableitung gegeben ist.

Andererseits kann nach Aussagen des Zweckverbandes ein Rückbau von diesem erfolgen bzw. ist eine Aufbindung auf das Regenwassernetz des Plangebietes vorzunehmen.

Von der Gemeinde ist geplant die Leitung zurückzubauen.

#### Löschwasser:

Der Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung teilte in seiner Stellungnahme zur Erschließung des Wohngebietes vom 24.04.2018 Folgendes mit:

„Über die westlich des Plangebietes verlaufende Hauptwasserversorgungsleitung kann eine Löschwasserbereitstellung von 13,3 l/s (48 m³/h) mit > 1,5 bar Vordruck über zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 mit gewährleistet werden.“

Zudem befindet sich im angrenzenden Wohngebiet „Molsdorfer Straße“ unmittelbar neben dem Feuerwehrgebäude eine Löschwasserezisterne mit einem Volumen von 100m<sup>3</sup>. Das geplante Wohngebiet befindet sich im Umkreis von 300 m zu dieser Zisterne.

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/2h kann bereitgestellt werden.

### **5.3 Telekommunikation**

Im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen (Molsdorfer Straße und Wachsenburger Straße) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Anschlussmöglichkeiten für die neuen Gebäude im Plangebiet bestehen.

Die Gemeinde plant das Gebiet mit Glasfasertechnologie auszubauen.

### **5.4 Müllentsorgung**

Auf den Grundstücken ist der Platzbedarf von Einzeltonnen einzuplanen. Wertstoffsammelplätze stehen in der Ortslage von Ichtershausen – auch im Nahbereich am tegut-Markt – zur Verfügung (Altglas, Altkleider).

## **6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

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
- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 – Anlagen für sportliche Zwecke

Diese Angebote sind in im unmittelbaren Umfeld, mit dem tegut-Markt bzw. in Ichtershausen (Fleischerei, Bäcker, Schwimmbad) sowie im Nahbereich des Plangebietes (Marcel Kittel-Sportzentrum Ichtershausen nordöstlich im Bereich der Schule, usw.) in ausreichendem Umfang vorhanden und gut erreichbar. Die Erhaltung einer größtmöglichen Wohnruhe stellt das Hauptanliegen bei der Wahl der möglichen Festsetzungen dar.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil der Zulässigkeiten, da diese Lärm- und Konfliktpotentiale darstellen, die sich auf das Wohnen beeinträchtigend auswirken.

Durch die Lage des Standortes in Nachbarschaft zu dem Einkaufsmarkt und in einiger Entfernung zum Industriegroßstandort sind bereits Vorbelastungen vorhanden, die keine zusätzliche Intensivierung erfahren sollen.

Mit dieser Ausweisung entspricht das Gebiet der umgebenden Ortsstruktur, die vorhandene Gebiets-typik wird fortgesetzt und auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen wird Rücksicht genommen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird mit 0,31 festgesetzt. Die Versiegelung der Grundstücke wird gesteuert und die Realisierung eines ausreichenden Freiraumanteils ermöglicht (positive Auswirkungen bezüglich Ortsbild, Belichtung, Belüftung und Besonnung werden erzielt). Der Versiegelungsgrad

wird minimiert. Die Vorgaben der umgebenden Siedlungsstruktur, auch des angrenzenden Wohngebietes, werden fortgesetzt.

Die GRZ wird mit 0,31 festgelegt, damit die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird und gleichzeitig bei den geplanten Grundstücksgrößen eine Bebauung noch realisierbar bleibt.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Durch diese Festsetzung wird eine Durchlässigkeit (Belichtung, Belüftung) im Plangebiet gewährleistet. Die Vorgaben der umgebenden Bebauungsstruktur werden aufgenommen.

#### überbaubare Grundstücksflächen

Die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. 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 und ein erlebnisreicher Charakter innerhalb des Gebietes kann entstehen. Die Anordnung der Baufelder dient dazu, eine grundlegende städtebauliche Ordnung festzulegen und die Spielräume auf ein nötiges Maß zu beschränken.

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

In den Baufeldern Nr. 1 - 6 werden nur maximal 2 Wohneinheiten pro abgeschlossenem, selbständig nutzbarem Wohngebäude zugelassen um den Charakter einer Einfamilienhaus-siedlung zu erzielen, auch wenn die Festsetzungen maximal ausgeschöpft werden.

### **6.4 Gebäudehöhe**

Es erfolgte eine Festsetzung der Traufhöhe der Gebäude. Als zusätzliche Regelung wurde eine Festlegung zur Dachneigung aufgenommen, so dass die Gesamtgebäudehöhe auf diese Weise beeinflusst und reguliert wird. So kann eine Bebauung erfolgen, die sich in die Formensprache der angrenzenden Gebäude einfügt und deren Vorgaben widerspiegelt. Die Festsetzungen zur Traufhöhe orientieren sich für den Bereich der Einfamilienhäuser zum neuen Ortsrand an den Festsetzungen des Baugebietes "Molsdorfer Straße", um ein einheitliches Erscheinungsbild in der Bebauung westlich der Molsdorfer Straße zu erzielen.

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 Ichtershausen gerecht wird. Die sich ergebenden Gebäudehöhen stufen sich von der Molsdorfer Straße hin zum westliche Ortsrand ab, um einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft zu erzielen.

Unter Beachtung der Siedlungsstruktur von Ichtershausen müssen die durch den angrenzenden Gebäudebestand bedingten Vorgaben zur Wahrung des Ortsbildes und zur Erhaltung der Strukturen Beachtung finden. Die Wirkung des Gebietes zur freien Landschaft hin spielt dabei ebenfalls eine wichtige Rolle. Überhöhte Bauten sind zu vermeiden; ein harmonisches Erscheinungsbild ist anzustreben.

Die Traufhöhe wird wie folgt definiert:

Die Traufhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Höhenlage (Oberkante) der im Plan als Bezugspunkt angegebenen Höhen des bestehenden Geländes auf der als Erschließungsseite definierten Seite des Grundstückes mit dem Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt) in der Gebäudemitte. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste

Abschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen).

Die maximale Traufhöhe ist mittels Planeinschrie im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

## 6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO, auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur in dem der Straße abgewandten Grundstücksteil zulässig.

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.

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

Auf diese Weise können erforderliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse in unmittelbarer Nähe zu Anschluss- bzw. Übergabepunkten platziert werden.

## 6.6 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie auf der Zufahrtsseite des Baugrundstückes zurückzusetzen.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere gewährleistet werden, dass der Straßenraum durch die Hauptbaukörper und nicht durch die Garagen usw. geprägt wird, und dass eine für einen Pkw ausreichende Stellfläche vor der Garage / dem Carport zur Verfügung steht. Behinderungen im Straßenraum werden auf diese Weise ausgeschlossen.

## 6.7 Verkehrsflächen

### Straßenverkehrsflächen

Die Verlängerung der Wachsenburgstraße wird als Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Nördlich der Straße wird ein Gehweg mit einer Breite von 2,0 m angeordnet.

Die ringförmige, innere Erschließungsstraße wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m festgesetzt. Auch hier wird an der Außenseite des Ringes ein 2,0 m breiter Gehweg vorgesehen.

Die Gehwegeverbindungen von der Ringstraße nach Osten zur Molsdorfer Straße und nach Süden über den Spielplatz zum benachbarten Wohngebiet „Molsdorfer Straße“ weisen eine Breite von 2,5 m auf.

Der Gehweg entlang der Molsdorfer Straße bleibt im Bestand mit einer Breite von 1,5 m erhalten.

Die landwirtschaftlichen Wege in Verlängerung der Wachsenburger Straße und am westlichen Gebietsrand sollen auf einer Breite von bisher ca. 2,2 m auf 3,5 m ausgebaut werden um in einer Begegnungssituation zwischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Fußgängern das Gefahrenpotential zu reduzieren.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vorrangig auf den privaten Grundstücken abgedeckt. Entsprechende Flächen sind auf den Grundstücken vorzusehen. Durch die Festlegung des Abstandes von Garagen und Carports zur Grundstückslinie von mindestens 5,0 m, entsteht eine Zufahrt. In diesem Bereich ist die Anordnung einer Aufstellfläche für einen PKW gegeben.

Im gesamten Bereich der neuen Erschließungsstraßen werden gegenüberliegend der Fußwege öffentliche Parkplätze längs der Fahrbahn angeordnet. Innerhalb dieses Parkstreifens gliedern die Straßenbäume den öffentlichen Straßenraum und verschatten je nach Sonnenstand auch die Parkplätze.

## 6.8 Grünflächen

### Öffentliche Grünflächen

Parallel zur geplanten Ringstraße, zur verlängerten Wachsenburgstraße sowie zum westlich gelegenen Landwirtschaftlichen Weg sind Öffentliche Grünflächen mit Zweckbindung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

Im Süden ist ein breiterer Grünstreifen als Abstandsgrün angeordnet, in der Mitte befindet sich dabei eine größere Grünfläche mit Zweckbindung „Spielplatz“.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich zudem eine Ausgleichsmaßnahme aus einem anderen Bebauungsplan der Gemeinde. Die Ausgleichsmaßnahme aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Erfurter-Kreuz-Nord“ zur „Anlage von Heckenstreifen entlang von Wegen“ (A6) liegt ursprünglich entlang des nördlich im Plangebiet liegenden Bestands-Feldweges. Im Zuge des B-Planes wird die Maßnahme, die bisher noch nicht umgesetzt wurde, größengleich an die westliche Plangebietsgrenze verschoben. Die Inhalte der Maßnahme werden entsprechend mit in die Festsetzungen des B-Planes übernommen.

Innerhalb der Verkehrsgrünflächen sowie teilweise auch innerhalb von Parkplätzen werden straßenbegleitende Bäume als Gestaltungsmaßnahme G1 festgesetzt.

Der südliche Grünstreifen dient der Realisierung eines Abstandes zwischen den Baugrundstücken und der Feuerwehrezufahrt zum Industriegroßstandort sowie angrenzender Ackerflächen und zur Bereitstellung von Erholungsflächen (Spielplatz).

Die Grünstreifen entlang der Verkehrsanlagen und Landwirtschaftlichen Wege dienen der Realisierung eines Abstandes zwischen Verkehrsfläche und benachbarten Grundstücken. In den Grünstreifen können die erforderliche Grundstückszufahrten (je Grundstück eine Zufahrt) integriert werden.

## 6.9 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflächen unter Beachtung städtebaulicher Vorgaben (Bildung eines grünen Ortsrandes). Einen weiteren wichtigen Aspekt stellen ein wohnortnahes öffentliches und privates Dienstleistungsangebot, das Angebot an wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen sowie eine günstige 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 CO<sub>2</sub> – Ausstoß). Das Plangebiet wird mit seiner Lage einer Vielzahl dieser Vorgaben gerecht.

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

- Bauweise, Traufhöhe der Gebäude, Dachform und Dachneigung zur Begünstigung der Nutzung von Anlagen regenerativer Energien, GRZ und Baugrenzen zur Definition eines hohen Freiraumanteils.

Außerdem wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern eingeräumt. Auf diese Weise kann ein Beitrag zum Mikroklima im Plangebiet geleistet werden.

Im Plangebiet sind ebenfalls das Anlagen und der dauerhafte Erhalt von Gärten vorgesehen. Dies trägt neben einer Durchgrünung zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei.

Auch die geplanten Straßenbäume stellen einen weiteren Beitrag zur Minimierung des Aufheizeffektes dar.

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

## **6.10 Grünordnerische Festsetzungen**

Die für den Bebauungsplan getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer im Gebiet von Dritten geplanten Ausgleichsmaßnahme, die innerhalb des Geltungsbereiches verschoben wird, sowie der Eingrünung des Gebietes und damit zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

### **6.10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

Ausgleichsmaßnahme A6 als Ersatz der Maßnahme aus dem Bebauungsplan "Industriegebiet Erfurter-Kreuz-Nord"

Anlage von Heckenstreifen entlang von Wegen

Es ist entlang des Weges eine freiwachsende Strauchhecke zu pflanzen, welche gleichzeitig als Antrittswarte und Habitat für Heckenbrüter dienen. Die Pflanzung hat zweireihig zu erfolgen, bei einem Abstand zwischen den Reihen von 1 m. Zu verwenden sind mindestens 8 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzliste, wobei 50 % der Pflanzung dornentragend sein muss. Bereits bestehende Gehölze sind zu integrieren.

Für die Begrünung der Fläche A6 ist zertifiziertes autochthones Pflanz- und Saatgut (gebietsheimisch) zu verwenden.

Die Umsetzung der Bepflanzungen ist spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen. Der Abschluss der Pflanzmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

### **6.10.2 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern** (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gestaltungsmaßnahme G1: Pflanzung von Straßenbäumen

Entlang der Straßen sind 27 Straßenbäume an den dargestellten Standorten zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können kleinräumig verschoben werden. Die Pflanzung erfolgt mit den in der Pflanzliste ausgewiesenen Baumarten für Straßenbäume. Als Pflanzmaterial sind Hochstämme der Mindestqualität 3xv, mDb, StU 16-18 cm zu verwenden.

Die Umsetzung der Bepflanzungen ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgt. Der Abschluss der Pflanzmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Gestaltungsmaßnahme G2: Anlegen von privaten Gärten

Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vegetationslose Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Gestaltungsmaßnahme G3: Gestaltung der öffentlichen Grünfläche – Rasenansaat

Auf der öffentlichen Grünfläche am südlichen Gebietsrand ist eine Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 6.10.3 Pflanzlisten

#### **Ausgleichsmaßnahme A6 als Ersatz der Maßnahme aus dem Bebauungsplan "Industriegebiet Erfurter -Kreuz-Nord":**

Sträucher, Pflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 60-100cm, 3-5 Triebe

*Cornus mas*- Kornelkirsche  
*Cornus sanguinea*- Roter Hartriegel  
*Corylus avellana*- Haselnuss  
*Crataegus laevigata*- Zweigriffliger Weißdorn  
*Crataegus monogyna* - Eingriffliger Weißdorn  
*Euonymus europaeus*- Europäisches Pfaffenhütchen  
*Ligustrum vulgare*- Gemeiner Liguster  
*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche  
*Prunus spinosa*- Schlehe  
*Ribes alpinum* - Alpenjohannisbeere  
*Ribes nigrum* - Schwarze Johannisbeere  
*Ribes uva-crispa* - Wilde Stachelbeere  
*Rhamnus cathartica*- Purgier-Kreuzdorn  
*Rosa agrestis*- Feld-Rose  
*Rosa canina*- Hundsrose  
*Rosa rubiginosa* - Weinrose  
*Rosa tomentosa* - Filz-Rose  
*Salix caprea* - Salweide  
*Sambucus nigra*- Schwarzer Holunder  
*Symphoricarpos albus* - Schneebeere  
*Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball  
*Viburnum opulus*- Gemeiner Schneeball

#### **Gestaltungsmaßnahme G1: Arten, Straßenbäume:**

Hochstämme 3xv., mDb, StU 16-18 cm

*Carpinus betulus* „Fastigiata“ - Säulen- Hainbuche,  
*Sorbus thuringiaca* „Fastigiata“ - Thüringische Säulen- Mehlbeere,  
*Tilia cordata* „Greenspire“ - Stadt- Linde,  
*Quercus robur* „Fastigiata Dila“ - Säulen- Eiche,  
*Ginkgo biloba* 'Princeton Sentry' - Säulen- Fächerblattbaum,  
*Malus tschonoskii* – Scharlachapfel

### 6.10.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

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

#### HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

##### Bauzeitenregelung / Gehölzrodungen

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzen im B-Plangebiet nur im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar erfolgt und somit außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchgeführt wird (Sperrzeit 1.03. bis 30.09.eines Jahres).

Vor Inanspruchnahme der Baufläche (Ackerfläche) muss sichergestellt sein, dass geschützte Tierarten (v.a. Vogelarten und Kleinsäugetiere) nicht beeinträchtigt werden. Dafür sind die Flächen vor Inanspruchnahme fachgerecht zu kontrollieren. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der Unteren Na-



turschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden sind Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Mulchen, Abschieben Oberboden) vorrangig im Zeitraum September bis März durchzuführen.

SONSTIGE HINWEISE, DIE IM B-PLAN NICHT GESONDERT AUFGEFÜHRT WERDEN:

#### Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) soll ausschließlich auf Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen. Flächen für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen sind von Baustelleneinrichtungen generell freizuhalten.

#### 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. Ein Erdmassenausgleich im Plangebiet ist anzustreben. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend zu verwerten. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung 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**

### **7.1 Bauliche Gestaltung/Gebäudegestaltung**

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung orientiert sich an den örtlichen Vorgaben. Bei der heutigen unüberschaubaren Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästhetisches Baugebiet zu schaffen und eine Integration in den umgebenden Bestand sowie den angrenzenden Landschaftsraum zu erzielen.

### **7.2 Dachausbildung**

Im Plangebiet soll eine abgestufte Dachlandschaft von der Molsdorfer Straße aus zum westlichen Ortsrand entstehen. Für die einzelnen Häuserzeilen wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung entweder ein flachgeneigtes Dach bis zu einer Dachneigung von 25° (Bungalows am westlichen und südlichen Rand und zweigeschossige Stadtvillen im Übergang zum Geschosswohnungsbau) bzw. eine Dachneigung von 25° - 45° festgelegt. Flachdächer sind in allen Baufeldern zulässig. Die Dachneigung ist mittels Planeinschrieb im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

Alle Häuser dürfen nur mit Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalm- oder Flachdach ausgebildet werden. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte zur Ausbildung von Terrassen und Logien sind zulässig.

Damit wird eine lebendige Dachlandschaft erzeugt, die sich in den Bestand fortsetzt.

Werden nebeneinanderstehende Garagen mit Satteldach traufständig zur Straße ausgebildet, so muss die Dachneigung übereinstimmen um Verschneidungen an den Giebelwänden zu vermeiden und ein ruhiges Erscheinungsbild hervorzurufen.

Es sind Dacheindeckungen in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Glasierte und glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Anlagen zur solaren / regenerativen Energieerzeugung, wie Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen können in die Dachfläche integriert beziehungsweise bei geneigten Dächern in gleicher Neigung auf das Dach aufgebaut werden. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung solcher Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m über der maximalen Traufhöhe zulässig. Diese Anlagen sind auch in anderen Farben zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen dem Einfügen des Plangebietes in die Ortstypik von Ichtershausen und der Vermeidung einer negativen Fernwirkung der Dachlandschaft.

#### 7.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke

Private Grundstücksflächen, soweit sie nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es können weitere Pflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen) zur Gestaltung vorgenommen werden. Vegetationslose Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Auf diese Weise wird einer unnötigen Versiegelung entgegen gewirkt und die natürliche Bodenfunktion bewahrt.

### 8. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
Geltungsbereich	42.387	100,00
<u>davon:</u>		
Allgemeines Wohngebiet	30.086	70,98
davon - überbaubare Fläche bei GRZ 0,31	9.327	22,00
- nicht überbaubare Fläche	20.759	48,98
Verkehrsflächen	6.403	15,11
öffentliche Grünflächen	5.898	13,91

### 9. KOSTEN

Das Plangebiet wird durch die Gemeinde Amt Wachsenburg realisiert. Die Kosten für die Standortentwicklung (Planung, Erschließung) werden auf den künftigen Grundstückspreis umgelegt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Parkflächen und Gehwege) und öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Straßenbäume, Verkehrsbegleitgrün) entstehen der Gemeinde Amt Wachsenburg Kosten für die dauerhafte Unterhaltung und Instandhaltung dieser Flächen.

Die Umsetzung der noch nicht realisierten Ausgleichsmaßnahme A6 aus dem Bebauungsplan „Erfurter-Kreuz-Nord“ erfolgt durch die LEG. Hierzu haben bereits Absprachen der Gemeinde Amt Wachsenburg mit der LEG stattgefunden. Die Maßnahme kann verlegt werden.

### 10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung entsprechend der örtlichen Entwicklungsplanung
- Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Bereitstellung von Wohnbauland im nachgefragten Segment des Einfamilienhausbaus für alle Altersgruppen
- Reaktion auf den demographischen Wandel (Bevölkerungsentwicklung) durch Wohnbaulandschaft

#### Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Festsetzung einer GRZ von 0,31 und somit Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/unversiegelter Bodenflächen
- Zulässigkeit von begrünten Flachdächern an allen Gebäuden als Beitrag zum Klimaschutz

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zur Schaffung eines harmonischen Übergangs

#### Belange der Wirtschaft

- Ausschluss von Handelseinrichtungen und Sportanlagen, dadurch Vermeidung von Nutzungskonflikten

#### Belange des Verkehrs

- Erschließung ist über die Molsdorfer Straße und die Wachsenburgstraße gewährleistet
- Kurze Anbindung an die Landesstraße ist gegeben
- Ichtershausen ist an den überörtlichen ÖPNV angebunden

## 11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung werden Hinweise gegeben, 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 regeln.

#### Sicherung von Grenzpunkten und Vermessungsmarken

Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 12. QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

#### Gesetzesverzeichnis

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**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)

**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

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist, mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.01.2021 (BGBl. I S. 123 Nr. 4)

**Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i. d. F. vom 28. Januar 2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 278)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

**Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

**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 Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)** vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599), mehrfach geändert durch Gesetz vom 08. März 2016 (GVBl. S. 149)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

**Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. 2019, S. 74)

**Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2003, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121)

**Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (ThürAGKrWG)** vom 23.11.2017 (GVBl. 2017, 246), mehrfach geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 741)

**Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz - ThürKlimaG -)** vom 18.12.2018 (BGBl. 2018, S. 816)

### Quellenverzeichnis

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

**Regionalplan Mittelthüringen – Änderung (1. Entwurf)** zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 07.11.2019 bis einschließlich 10.02.2020

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

### Literatur, Internet und sonstige Quellen

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

**PLANUNGSBÜRO DR. WEISE (2019):** Artenschutzfachbeitrag - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Zum Projekt „Ichtershausen Molsdorfer Straße 2“. Ilm-Kreis, Gemarkung Ichtershausen. Gutachten im Auftrag der Gemeinde Amt Wachsenburg. Stand Mai 2019.

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUGRUND ERFURT GBR (2019):** Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Erschließung Wohngebiet Molsdorfer Straße II, Ichtershausen, Gutachten im Auftrag der Gemeinde Amt Wachsenburg, Stand 24. Januar 2019

**AKUSTIK UND SCHALLSCHUTZ ROSENHAINRICH – ASR, WEIMAR – LEIPZIG (2019):** Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Molsdorfer Straße II“, Gutachten im Auftrag der Gemeinde Amt Wachsenburg, Stand 14.08.2019

**THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2020):** Umwelt regional. Ilmkreis. [http://www.tlug-jena.de/uw\\_raum/umweltregional/ik/ik02.html](http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/ik/ik02.html) Stand 24.01.2020

**THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (HRSG.) (TLUBN 2020):** Kartendienste der TLUBN (Geologische Karte GK25; Bodengeologische Konzeptkarte BGKK 100, Hydrologisches Kartenwerk). <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> Stand 24.01.2020

**IOV Omnibusverkehr GmbH Ilmenau,** Fahrplanauskunft <https://www.iov-ilmenau.de/fahrplan/fahrplan>, Stand 04.02.2020

### **Abbildungsverzeichnis:**

- Abb. 1: Luftaufnahme Amt Wachsenburg / Ichtershausen mit Geltungsbereich Stand 2020 (Quelle: geoproxy.thueringen, 29.01.2020)
- Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen – 2011, Raumnutzungskarte, M 1 : 1000.000 (im Original)
- Abb. 3 Auszug aus dem 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans Mittelthüringen, Raumordnungskarte (Stand November 2019), M 1 : 1000.000 (im Original)
- Abb. 4 Auszug aus dem FNP- Vorentwurf (Stand Januar 2016), M 1:10.000 (im Original)
- Abb. 5 Auszug aus dem FNP- Entwurf - Arbeitsstand (Stand Oktober 2018) mit Darstellung der geplanten Wohnbauflächen, M 1:10.000 (im Original)
- Abb. 6 Auszug aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Erfurter-Kreuz-Nord“ der früher eigenständigen Gemeinde Ichtershausen, 2011, mit Darstellung des geplanten Wohnbaugebietes und der betroffenen Ausgleichsmaßnahme, M 1 : 2.000 (im Original)
- Abb. 7 Auszug aus dem Geotechnischen Bericht für die Erschließung des Wohngebietes Molsdorfer Straße II, Ichtershausen, 2019, Aufschlussplan – unmaßstäblich
- Abb. 8 Auszug aus der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Molsdorfer Straße II“, Akustik und Schallschutz Rosenhainrich – ASR, Weimar – Leipzig, Lage B-Plan und IO (Stand 08.08.2019), M 1 : 2.000 (im Original)
- Abb. 9 Städtebauliches Konzept, Variante 1 (Quelle: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, 04/2018), M 1 : 2.000 (im Original)
- Abb. 10 Auszug aus: Industriegebiet Erfurter – Kreuz – Nord, Lageplan zur Feuerwehrezufahrt Nord, 2018 (Lahmeyer Hydroprojekt GmbH, Geschäftsbereich Weimar im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH), mit Darstellung des geplanten Wohngebietes – unmaßstäblich