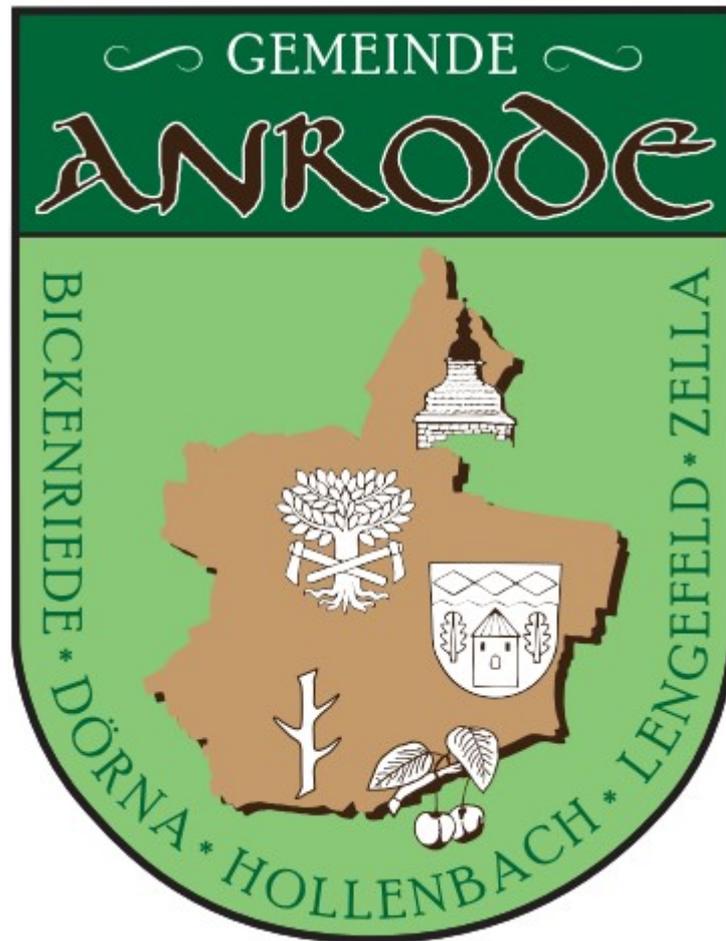


# Gemeinde Anrode Der Bürgermeister

---



Begründung des

## **Bebauungsplanes Nr. 7 „Lengefelder Straße“, 99976 Anrode Ortslage Bickenriede**

Bebauungsplan Nr.07 „Lengefelder Straße“  
99976 Anrode, Ortslage Bickenriede

## **Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 7 „Lengefelder Straße“ 99976 Anrode Ortslage Bickenriede**

Auftraggeber:

Gemeinde Anrode, Bickenriede  
Hauptstraße 55  
99976 Anrode, Bickenriede  
Tel. (036 023) 570 - 0

Aufgestellt:

**Begründung**

Gemeinde Anrode, Bickenriede  
Herr Bertold Döring  
Hauptstraße 55  
99976 Anrode, Bickenriede  
Tel. (036 023) 570 - 0

BIV Planungs- und Ingenieurbüro MHL  
Dipl.-Ing. Dietmar Goldmann  
Bastmarkt 4, 99974 Mühlhausen  
Tel. (036 01) 44 00 41

Stand:

November 2021

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Ziele und Zwecke der Planung**
- 3. Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP2025)**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Räumlicher Geltungsbereich**
- 6. Planinhalte und Festsetzungen**
  - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 6.1.3 Bauweise
    - 6.1.4 Verkehrsflächen
    - 6.1.5 Erschließung
    - 6.1.6 Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen
  - 6.2 Sonstige Festsetzungen
  - 6.3 Hinweise
    - 6.3.1 Textliche Hinweise
    - 6.3.2 Nachrichtliche Übernahme

## **1. Anlass der Planung**

Die Aufstellung eines B-Planes für die Lengefelder Straße ist für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet unumgänglich.

Einerseits sind in diesem attraktiven Baugebiet zahlreiche Wohnhäuser (Einzelhäuser, Doppelhäuser) bereits entstanden, andererseits soll auch eine Zersiedelung, insbesondere im östlichen Bereich vermieden werden.

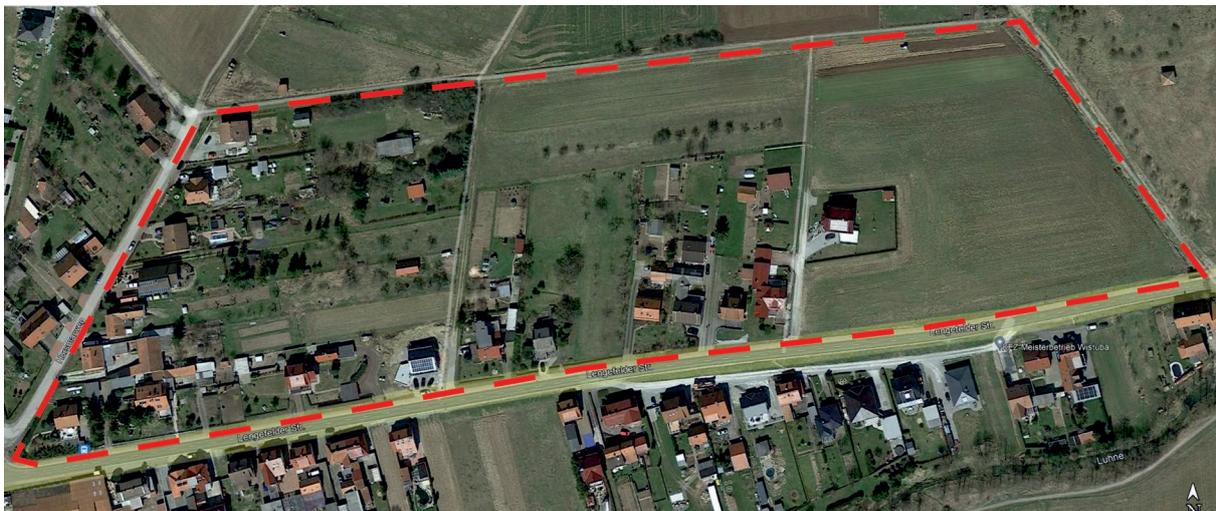
Die Anfragen zur Errichtung weiterer Wohngebäude sind in der Gemeinde sehr hoch.

Der Gemeinderat der Gemeinde Anrode hat daher am 30.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 „Lengefelder Straße“ im Ortsteil Bickenriede gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erlangung des Baurechtes für die Errichtung von weiteren Wohnhäusern.

Der Entwurf des B-Planes berücksichtigt dabei die baulichen Entwicklungen (realisierte Wohngebäude und Nebengebäude).

Die, auf dem Planwerk im Teil B enthaltenen Textlichen Festsetzungen untersetzen, regeln und sichern die städtebaulichen Entwicklungsziele im festgesetzten Geltungsbereich, unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklungen, ergänzen diese und sind weiterführend.



Geltungsbereich B-Plan Nr. 7: Lengefelder Straße

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Anrode verfügt über noch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 7 soll der, in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lengefelder Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke, in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeindeentwicklung der Gemeinde Anrode, geschaffen werden.

→ **Planungsziele:**

Das Planwerk des B-Planes Nr. 7 weist alle im Geltungsbereich, gem. § 4 (BauNVO), Gemarkung Bickenriede, Flur 7, liegenden Flurstücke aus.

Die Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung betrifft darüber hinaus auch die Flurstücke, auf denen weitere Wohngebäude errichtet werden können, die weiterhin für die Erschließung zu sichern sind, und die als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen (Hausgärten).

- *Errichtung weiterer Einzel-/Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO, offene Bauweise):*  
Gemarkung Bickenriede, Flur 7, Flurstücke 160/1, 159/5, 159/8, 159/2, 464/159, 157/1, 157/2, 158/1, 494/154, 493/154, 492/154, 441/153, 152/1, 438/151
- *Für Verkehrsflächen / Erschließung zu sichernde Flurstücke:*  
Gemarkung Bickenriede, Flur 7, Flurstücke 236, 237
- *Hausgärten als Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB):*  
Gemarkung Bickenriede, Flur 7, Flurstücke 160/3, 159/6, 159/11, 159/9  
Teilflächen (TF) aus: 158/3, 158/2, 158/1, 158/4, 158/5, 158/6, 158/7, 494/154, 493/154, 492/154, 441/153, 152/1

Die Hausgärten dienen als Ausgleichsmaßnahmen mit einer gebietstypischen Bepflanzung. Es sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze gem. der angegebenen Pflanzliste zu verwenden.

In der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist eine Obstbaumanpflanzung vorzusehen.

Die dargestellten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten.

Rasenflächen sind als Gebrauchsrasen anzulegen.

Es ist eine aufgelockerte Bepflanzung vorzusehen mit Sträuchern und / oder Bäumen (Pflanzgut und -art gem. der Pflanzliste).

Die Errichtung von Kleintierställen / Vogelvolieren ist in den Grünflächen / Hausgärten gestattet.

Die Einschränkungen gem. baulicher Ausführung und -versiegelung sind einzuhalten.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( §9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB ) sind vorgesehen:

- Schaffung eines 10 m breiten Schutzstreifens an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Brückengraben / Gewerbegebiet gem. der angegebenen Pflanzliste
- Im Rahmen des geplanten Neubaus des Radweges Bickenriede - Lengefeld, der 55 - 100 m südlich des Geltungsbereiches verläuft, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen gem. der angegebenen Pflanzliste zur naturnahen Gestaltung und Erhaltung der Böschungsbereiche an der Luhne vorgesehen.

### **3. Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP2025)**

Die Gemeinde Anrode (Raumkategorie Ländlicher Raum) gehört zum Grundversorgungsbereich Mühlhausen. Zu diesem Grundversorgungsbereich gehören neben der Stadt Mühlhausen noch die Gemeinden Dünwald, Langula, Niederdorla, Menteroda, Oberdorla, Oppershausen, Unstruttal und Weinbergen.

Mit dem Wechsel von Bickenriede (Gemeinde Anrode) in den Eichsfeldkreis, zur Gebietskörperschaft Stadt Dingelstädt, gehört diese zukünftig zum Grundzentrum Dingelstädt.

Im Regionalplan Nordthüringen ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

⇒ Siedlungsfläche

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Vorranggebiet LB-4 - landwirtschaftliche Bodennutzung an.

Bickenriede weist einen guten Bestand an Ärzten, Zahnärzten und Physiotherapeuten aus, die medizinische Grundversorgung ist darüber hinaus auch für die Nachbardörfer gewährleistet.

Weiterhin verfügt Bickenriede über

- Sportplatz
- Kulturhaus, Gaststätten & Unterkünfte, Landküche
- Gewerbegebiet

Regional bedeutsame Straßenverbindungen:

- L 1006: Mühlhausen - Bickenriede - Küllstedt
- L 2035: Bickenriede - Lengefeld - B 247
- K 201: Lengefelder Warte (B247) – L 2035 in Bickenriede

Im Umweltbericht zum Regionalplan Nordthüringen – Anhang 7: Hochwasser- und Trinkwasserschutz ist für die Luhne ein Überschwemmungsbereich ausgewiesen.

Die Luhne verläuft südlich des Plangebietes.

Hier sollen im Zuge des geplanten Radwegebaus weitere Ausgleichsmaßnahmen, in Abstimmung mit der UWB und der UNB des zuständigen Landkreises, geplant und realisiert werden.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- ▶ Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete sind durch das Planvorhaben nicht betroffen
- ▶ Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu übergeordneten Landesplanungen

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07 umfasst:

Gemarkung Bickenriede, Flur 7

##### Flurstücke

159/1, 159/2, 159/5, 159/6, 159/7,  
159/8, 159/9, 159/10, 159/12, 159/13,  
159/14, 159/15, 157/1, 157/2, 152/1,  
158/1, 158/2, 158/3, 158/4, 158/5,  
158/6, 158/7, 160/1, 160/3, 160/4, 160/6,  
438/151, 441/153, 463/159, 464/159,  
492/154, 493/154, 494/154

##### Eigentümer

Privatbesitz  
Privatbesitz  
Privatbesitz  
Privatbesitz  
Privatbesitz  
Privatbesitz  
Privatbesitz

##### Flurstücke

159/11, 236, 237

##### Eigentümer

Gemeinde Anrode

#### 5. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 07 weist die Geltungsbereichsgrenze (§ 9 (7) BauBG) aus.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Planzeichnung bestimmt. Im Geltungsbereich liegen die bezeichneten Flurstücke der Gemarkung Bickenriede.



Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen Horsmarer Straße (westlich) und dem Brückengraben (östlich), der Wegeparzelle 238 (nördlich) und der Lengefelder Straße (südlich).

**Flächenbilanz des Geltungsbereiches: ca. 65.035 m<sup>2</sup> (ca. 6,5 ha)**

WA-Allgemeines Wohngebiet: ca. 45.330 m<sup>2</sup>  
- davon bereits bebaut (mit Einzel-/  
Doppelhäusern und Nebengebäuden) ca. 19.100 m<sup>2</sup>

davon Verkehrsflächen einschl. Fuß-  
gängerwegeflächen: ca. 1.400 m<sup>2</sup>

Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft ca. 18.305 m<sup>2</sup>  
- davon Grünflächen / Hausgärten: ca. 16.825 m<sup>2</sup>  
- davon Pflanzschutzstreifen zum  
Brückengraben ca. 1.480 m<sup>2</sup>

Flächenzuwächse im Geltungsbereich des B-Planes Nr.07:

- durch WA-Erweiterung ca. 26.230 m<sup>2</sup>  
- durch Verkehrsflächen ca. 1.400 m<sup>2</sup>

Flächenzuwachs durch versiegelte/  
teilversiegelte Flächen ca. 27.630 m<sup>2</sup>

festgesetzte Flächen und Pflanzgebote  
für Ausgleichsmaßnahmen ca. 18.305 m<sup>2</sup>

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des geplanten Neubaus des Radweges Bickenriede - Lengefeld, gem. der angegebenen Pflanzliste zur naturnahen Gestaltung und Erhaltung der Böschungsbereiche an der Luhne vorgesehen.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und berücksichtigt dabei die bereits vorhandene Bebauung und Baunutzung. In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebiet sind ausschließlich Vorhaben nach § 4 (2) BauNVO zugelassen.

*Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden generell ausgeschlossen:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen sind Bestandteil des B-Planes (Planwerk), Teil B: Textliche Festsetzungen.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Höhe wird gem. den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Planwerkes, Pkt. 1.1 unter Berücksichtigung der Geländetopographie definiert, um hier eine entsprechende städtebauliche und architektonische Ansicht zu gewährleisten. Bezugsebene für die Höhe von max. 10 m ist das Maß vom gewachsenen Boden bis zur Firsthöhe des Gebäudes (Bezugsgrundlage: Mitte der südlichen Gebäudekante). Die Traufhöhe der Wohngebäude, gemessen von der Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante soll ein Maß von 6,50 m nicht überschreiten.

Als Dachformen für die Hauptbaukörper werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Putldächer festgesetzt. Für die Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

#### 6.1.3 Bauweise

Im B-Plan wurde eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt, um hier die bereits vorhandene Bebauung zu berücksichtigen. Die bereits realisierte Gebäudeanordnungen erfolgte sehr unterschiedlich, insbesondere an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen heran.

Desweiteren wird eine Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt, die ebenfalls die Anordnung der vorhandenen Bebauung soweit berücksichtigt, für die unbebauten Flurstücke Festsetzungen im vorgenannten Zusammenhang herstellt und damit ein städtebauliches Gesamtbild gewährleistet.

#### 6.1.4 Verkehrsflächen

Ein Großteil der im Geltungsbereich liegenden Wohngrundstücke sind über die Lengefelder Straße (Ausbaubreite 5,50 m) und die Horsmarer Straße (Straßenbreite 4,50 m) an das weiterführende Verkehrsnetz angebunden.

Der grundhafte Ausbau der Wegeparzellen 236, 237 ist verkehrsseitig unumgänglich, da die Flurstücke 160/1, 159/5, 159/8, 159/2, 464/159, 157/1, 157/2, 494/154, 493/154, 492/154, 441/153, 152/1 nur über diese Wegeparzellen zu erreichen und zu erschließen sind.

Der grundhafte Ausbau der Wegeparzelle 238 ist zu empfehlen, da über diese die Zuwegung im Wohngebiet die Verkehrserschließung besonders auch im Brandfall bedeutend ist.

### 6.1.5 Erschließung

Die Lengefelder Straße und die Horsmarer Straße sind abwasserseitig und trinkwasserseitig erschlossen. Mit dem Ausbau der Wegeparzellen 236 und 237 kann die Erschließung entsprechend erweitert und realisiert werden, so dass alle geplanten Grundstücke an das vorhandenen Kanal- und Trinkwassernetz angebunden werden können.

Erschließungsträger:

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld WAZ Heiligenstadt (Abwasserentsorgung)
- Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ Helmsdorf (Trinkwasserversorgung)
- Gemeinde Anrode, Kommunaler Straßenbaulastträger

### 6.1.6 Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wird in der Regel eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der B-Plan Nr. 07 weist erstmals für die vorhandene und zukünftige Bebauung Ausgleichsmaßnahmen aus.

Für die vorhandene Bebauung (19.100 m<sup>2</sup>) + Erweiterung des WA-Wohngebietes (26.230 m<sup>2</sup>) + zusätzliche Verkehrsflächen (1.400 m<sup>2</sup>) ist eine versiegelte / teilversiegelte Fläche von 46.730 m<sup>2</sup> mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu untersetzen.

Der B-Plan setzt hierfür Ausgleichsflächen von 18.305 m<sup>2</sup> fest, die Pflanzmaßnahmen und Pflanzgebote in diesen Flächen sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen des Planwerkes.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass unter Anwendung von geeigneten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen das Plangebiet im Sinne der umweltrechtlichen Vorschriften als verträglich angesehen werden kann.

Durch die Durchgrünung des Plangebietes (Hausgärten / Pflanzschutzstreifen) erfolgt eine Einpassung des Plangebietes in die Umgebung. Die grünordnerische festgesetzte Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Erhöhung des Strukturanteils im Plangebiet.

Darüber hinaus sind weitere Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Radwegebaus Bickenriede - Lengefeld, entlang der Luhne, für den Gewässerschutz vorgesehen (Planwerk Teil B - Textliche Festsetzungen).

*-> Die Gemeinde Anrode - Bickenriede sichert ab, dass im Geltungsbereich dieses B-Planes, im Rahmen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt, gepflegt und unterhalten werden.*

## **6.2 Hinweise**

### 6.2.1 Allgemeine Hinweise

#### Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet. Zusätzlich können nach Angabe des zuständigen Wasserverbandes über die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhandenen Hydranten ca. 45 m<sup>3</sup> /h zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus können in ca. 55 - 100 m Entfernung notwendige Löschwassermengen aus dem Fließgewässer Luhne entnommen werden.

Damit ist insgesamt sichergestellt, dass die im Bedarfsfalle vorzuhaltende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Entsprechende Zuwegungen sind vorhanden.

#### *Alarmübertragung*

Vom Plangebiet ist in ca. 500 m Entfernung der nächstgelegene Feuerwehrstandort vorhanden.

#### *Feuerwehrezufahrten*

Es wird gewährleistet, dass die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ständig freigehalten werden.

Die Zufahrten werden entsprechend den Anforderungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 ausgeführt. Sie werden so befestigt, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 16 Tonnen befahren werden können.

Sperrbalken und Sperrpfosten in den Feuerwehrezufahrten sind nicht vorhanden.

Soweit die Anbringungen derartiger Sperreinrichtungen vorgesehen sind, wird gewährleistet, dass sie mit Verschlüssen ausgerüstet sind, die mit dem Unterflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können.

### 6.2.2 Textliche Hinweise

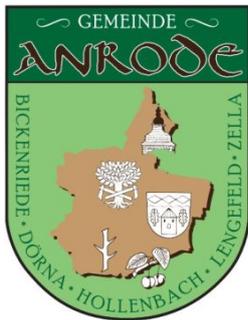
Die zeichnerischen Hinweise werden erläutert.

Die Hinweise betreffen Umweltrelevante Hinweise zum Planvollzug, Forderungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sowie Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen einschl. evtl. erforderlicher Verlegungen.

***Die Begründung zum Bebauungsplan und der Bebauungsplan haben zusammen offen gelegen und werden Bestandteil der Genehmigung.***

### 6.2.3 Nachrichtliche Übernahme

Es gelten die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen, die im Rahmen der geplanten Bebauung und Nutzung einzuhalten sind.  
Das Allgemeine Wohngebiet widerspricht dieser Nutzung nicht.



Gemeinde Anrode  
Hauptstraße 55  
99976 Bickenriede

Jonas Urbach  
Der Bürgermeister

99976 Anrode, Bickenriede, November 2021