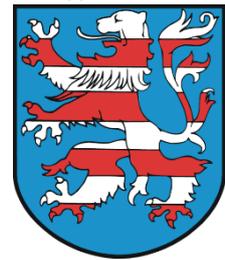


Wappen Kindelbrück



# Landgemeinde „Kindelbrück“

## Bebauungsplan (B-Plan)

Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Weinberg 02“

Ortsteil Kindelbrück

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren  
ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

# BEGRÜNDUNG

Planstand: Entwurf 03/2024

ThLG M:\Bauleitplanung\B\_PLAN\Kindelbrueck\_Gemeinde\_WA\B-Plan\Begründung-PZ\2024-03-29\_B-Plan\_Kindelbrueck\_WA\_Am\_Weinberg\_02\_Begrueundung.docx

ThLG-Projektnummer: 5004 015033

### Lokale Gebietskörperschaft:

Landgemeinde „Kindelbrück“  
über Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück,  
Puschkinplatz 1, 99638 Kindelbrück  
Bürgermeister: Herr Roman Zachar  
Tel.: 036375/510-0, Fax: 036375/51041  
E-Mail: [poststelle@vg-kindelbrueck.de](mailto:poststelle@vg-kindelbrueck.de),  
Internet: [www.vg-kindelbrueck.de](http://www.vg-kindelbrueck.de)

### Planungsbüro:

Thüringer Landesgesellschaft mbH  
Weimarische Straße 29b, 99099 Erfurt  
Internet: [www.thlg.de](http://www.thlg.de)

Bearbeiterin: Nadja Listemann  
Tel.: 0361/4413-102, Fax: 0361/4413-299  
E-Mail: [n.listemann@thlg.de](mailto:n.listemann@thlg.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Einführung .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	4
1.2 Genehmigungsrechtliche Einordnung, Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht und Verfahrensart .....	4
1.3 Kosten und Finanzierung .....	4
1.4 Planaufstellungsverfahren .....	4
1.5 Planbestandteile und -grundlagen .....	5
1.6 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
1.7 Planerische Rahmenbedingungen .....	6
1.7.1 Verwaltungsstruktur, Naturraum und Verkehr .....	6
1.7.2 Bauplanungsrecht .....	8
1.7.3 Landschaftsplanung, Schutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie Kommunaler Baumschutz .....	10
1.7.4 Bodenordnung und Landentwicklung .....	10
1.7.5 Amtliches Raumbezugssystem und Grenzmarkierungen .....	11
1.7.6 Archäologische Denkmalpflege, Denkmalschutz und Baukultur .....	11
1.7.7 Bergbau und Geologie .....	11
1.7.8 Altlasten und Bodenschutz .....	12
1.7.9 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz .....	12
1.7.10 Elektroenergie-, Gas und Wärmeversorgung .....	15
1.7.11 Schall- und Immissionsschutz .....	15
1.7.12 Aktuelle Nutzung und verkehrliche Erschließung .....	15
<b>2 Städtebauliche und planungsrechtliche Aspekte .....</b>	<b>16</b>
2.1 Planungsziele .....	16
2.2 Standortwahl .....	17
2.3 Bedarf und Bedarfsdeckung .....	17
2.4 Städtebauliche Überlegungen .....	18
<b>3 Erläuterung der Festsetzungen und Erschließung .....</b>	<b>19</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	19
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) .....	19
3.2.2 Höhe der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen .....	20
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	20
3.4 Erschließung .....	20
3.4.1 Verkehr und Leitungstrassen .....	20
3.4.2 Wasserversorgung und Brandschutz .....	21

3.4.3	Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung.....	22
3.4.4	Elektroenergie-, Gas- und Wärmeversorgung .....	22
3.4.5	Fernmeldetechnik .....	23
3.4.6	Abfallentsorgung.....	23
3.4.7	Baugrund, Altlasten und Bodenschutz .....	23
3.5	Schall- und Immissionsschutz.....	24
3.6	Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen der bebau- baren Grundstücke .....	25
3.7	Umweltprüfung/Grünordnung.....	25
3.8	Klimaschutz .....	26
<b>4</b>	<b>Ausblick Abwägung und Satzung.....</b>	<b>26</b>
	<b>Literatur, Quellen und Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>27</b>
	<b>ANLAGENVERZEICHNIS UND ANLAGEN .....</b>	<b>32</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1</b>	Lage Landgemeinde „Kindelbrück“ und Anbindung ans Verkehrsnetz .....	7
<b>Abbildung 2</b>	Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen .....	9
<b>Abbildung 3</b>	Auszug vom Überschwemmungsgebiet und Gewässerfachdaten.....	12
<b>Abbildung 4</b>	Planung Schmutzwasser-Kanal .....	13
<b>Abbildung 5</b>	Bestand Niederschlagswasser- und Abwasserkanal „Am Weinberg“ .....	14
<b>Abbildung 6</b>	Standortübersicht des Geltungsbereichs .....	16
<b>Abbildung 7</b>	Städtebauliche Varianten.....	18
<b>Abbildung 8</b>	Auslaufbauwerk in den oberen Stadtgraben .....	22

## Abkürzungsverzeichnis

Az.	Aktenzeichen	THALIS	Thüringer Altlasteninformationssystem
AZV	Abwasserzweckverband	ThLG	Thüringer Landgesellschaft mbH
BA	Bauamt	ThLPIG	Thüringer Landesplanungsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch	ThürABbUHG	Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ThürBekVO	Thüringer Bekanntmachungsverordnung
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung	ThürBO	Thüringer Bauordnung
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz	ThürDSchG	Thüringer Denkmalschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung	ThürKGG	Thüringer Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit
BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz	ThürKO	Thüringer Kommunalordnung
BlmSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	ThürNatG	Thüringer Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	ThürStAnz.	Thüringer Staatsanzeiger
B-Plan	Bebauungsplan	ThürVersVO	Thüringer Versickerungsverordnung
DG	Dachgeschoss	ThürVwRG	Thüringer Verwaltungsreformgesetz 2018
DIN	Deutsches Institut für Normung	ThürWaldG	Thüringer Waldgesetz
DN	Nenndurchmesser	ThürWG	Thüringer Wassergesetz
DRK	Deutsches Rotes Kreuz	TKG	Telekommunikationsgesetz
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz	TLBG	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
EN	Europäische Norm	TLBV	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr
EW	Einwohner	TLDA	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
FFH	Flora-Fauna-Habitat	TLLLR	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz	TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
GEK	Gemeindliches Entwicklungskonzept	TLUBN	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
GFZ	Geschossflächenzahl	TLVermGeoG	Thür. Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
h	Höhe	TMBLV	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	TMIL	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
i.d.F.	in der Fassung	TMUEN	Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz
K	Kreisstraße	TÖB	Träger öffentlicher Belange
Kap.	Kapitel	TSK	Thüringer Staatskanzlei
KV	Kreisverband	UB	Umweltbericht
L	Landesstraße	UBA	Umweltbundesamt
LBP	Landschaftspflegerischer Begleitplan	UIB	Untere Immissionsschutzbehörde
LEADER	Liaison entre actions de développement de l'économie rurale = Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft	UNB	Untere Naturschutzbehörde
LEP	Landesentwicklungsprogramm	UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
LK	Landkreis	UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
LRA	Landratsamt	UWB	Untere Wasserbehörde
LwAnpG	Landwirtschaftsanpassungsgesetz	ü.	über
OT	Ortsteil	VBP	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr	VDI	Verein deutscher Ingenieure
PlanZV	Planzeichenverordnung	VG	Verwaltungsgemeinschaft
PV	Photovoltaik	VV	Verwaltungsvorschrift
RAG	Regionale Aktionsgruppe	W	Wohnbaufläche
RASt	Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen	WA	Allgemeines Wohngebiet
ROG	Raumordnungsgesetz	WE	Wohninheit(en)
RP-MT	Regionalplan Mittelthüringen	WHG	Wasserhaushaltsgesetz
Stck.	Stück	WRRRL	Wasserrahmenrichtlinie
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm		
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft		
TEN	Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG		
ThAbfAG	Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz		

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Gemeinderat der Landgemeinde „Kindelbrück“ hat die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Errichtung eines Wohngebietes im Innenbereich, angrenzend an den südlichen Ortsrand von Kindelbrück (südlich des Gebäudekomplexes der Freiwilligen Feuerwehr) beschlossen. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 5.992 m<sup>2</sup>. Ziel ist die städtebauliche Neuordnung und weitere Entwicklung des Gebietes südlich der Frömmstedter Straße.

Für das zukünftige Baugebiet Weinberg 02 erfolgte bereits eine Variantenuntersuchung zur Grundstücksteilung durch das Ing.-Büro „Pöppich & Albrecht“ aus Sömmerda. Dabei die Variante „4b“ favorisiert sowie in der Hauptausschusssitzung des Gemeinderates am 04.03.2024 nochmals bestätigt. Diese Variante berücksichtigt u.a. die Befahrbarkeit über den geplanten, in der Straße integrierten, einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (z.B. ein 3-achsiges Müllfahrzeug).

Mit der Erstellung des B-Plans, einschließlich der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB, wurde auf der Grundlage des § 4b BauGB die Thüringer Landgesellschaft mbH (ThLG) aus Erfurt beauftragt. Die Erstellung des B-Plans erfolgt auf Grundlage der HOAI, in der die einzelnen Leistungen jeder Leistungsphase in der Anlage 5 zum § 19 HOAI aufgeführt sind.

## 1.2 Genehmigungsrechtliche Einordnung, Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht und Verfahrensart

Der Standort für das geplante Vorhaben „Wohngebiet Am Weinberg 02“ liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kindelbrück in der Landgemeinde „Kindelbrück“ und liegt mit einer ungenutzten, zum Abriss geplanten Feldscheune brach.

Aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes im sogenannten „Innenbereich“ handelt es sich grundsätzlich um nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke. Allerdings ist der vollflächige Abriss des baulichen Bestands und die Entwicklung einer Wohnbaufläche für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Abdeckung des kurzfristigen Bedarfs in der Landgemeinde „Kindelbrück“ geplant. Damit werden durch das Vorhaben mehrere öffentliche Belange gleichzeitig berührt, sodass zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines B-Plans erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Ein B-Plan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Gründe, die gegen die Zulässigkeit der Aufstellung im beschleunigten Verfahren sprechen (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 ff BauGB), liegen nicht vor.

## 1.3 Kosten und Finanzierung

Die Landgemeinde „Kindelbrück“ trägt alle Planungs- und Erschließungskosten für den B-Plan.

## 1.4 Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Landgemeinde „Kindelbrück“ hat in der Sitzung vom 29.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Weinberg 02“ im Ortsteil Kindelbrück im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 276-23-24-213).

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die einzelnen Eckpunkte vom Planaufstellungsverfahren sind an Hand der Verfahrensvermerke auf der Planurkunde des B-Plans nachvollziehbar dargestellt.

## 1.5 Planbestandteile und -grundlagen

Der B-Plan, der Rechtskraft in Form einer Satzung erhält (vgl. § 10 Abs. 1 BauGB), besteht aus einer einzigen Planurkunde mit amtlichen Verfahrensvermerken und den Bestandteilen „Planzeichnung“ (Teil A) und „Textliche Festsetzungen“ (Teil B).

Die Planurkunde des B-Plans wurde mit Hilfe der Grafiksoftware „AutoCAD“; die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 erstellt. Planungsgrundlage waren die Liegenschaftskarte der Gemeinde Kindelbrück, die als ALK im Originalmaßstab M. 1:1.000 vorliegt.

Die verwendeten Planzeichen sowie die graphischen und farblichen Darstellungen entsprechen den Vorgaben der PlanZV. Nach dieser sollen sich aus der Planzeichnung (Teil A der Planurkunde) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster und ggf. aktuellen Erhebungen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV).

Gemäß § 2a BauGB ist dem B-Plan eine Begründung beizufügen. Die vorliegende Begründung gliedert sich in vier Teile. Nach der Einführung und der planerischen Einordnung des B-Plan-Gebiets (Kapitel 1) und der Beschreibung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Aspekte (Kapitel 2) wird das Vorhaben mit den damit verbundenen Planungszielen beschrieben und auf die Standortwahl eingegangen (Kapitel 2). Im Kapitel 3 folgt die Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Erschließung. Das Kapitel 4 gibt einen Ausblick auf die Abwägung bzw. Rechtskraft.

Die nachfolgend aufgeführten Anlagen sind Bestandteil der Begründung:

Anlage 1 = Beteiligte Behörden und sonstige TÖB am Planaufstellungsverfahren

Anlage 2 = Zeichnung Erschließungsgebiet und Vorschlag Parzellierung (Variante 4b)



**Abbildung 1 Lage der Landgemeinde „Kindelbrück“ und Anbindung an das Verkehrsnetz**

Quelle: Straßennetzkarte Thüringen: Stand April 2021, TLBV Erfurt 04/2022 (Abbildung ohne Maßstab)

Naturräumlich ist die Landgemeinde dem Thüringer Becken und Randplatten (Gliederungs-Nr. D18) bzw. dem Innerthüringer Ackerhügelland (Gliederungs-Nr. 5.1) zuzuordnen.

Kindelbrück selbst liegt geografisch im Norden des Landkreises Sömmerda am Nordrand des Thüringer Beckens. Der Norden der Landgemeinde ist landschaftlich dem Naturpark Kyffhäuser und dem Geopark Kyffhäuser zuzuordnen.

Die Landgemeinde „Kindelbrück“ liegt im Dreieck der drei funktionsräumlichen Mittelzentren Sömmerda (ca. 15 km entfernt), Artern (ca. 22 km) und Sondershausen (ca. 25 km). Der zentralörtliche Bezug zum Mittelzentrum Sömmerda ist dabei Raum- und verkehrsbedingt am stärksten ausgeprägt.

Südlich des Ortsteils Kindelbrück, in einer Entfernung von mindestens etwa 1.200 m der südlichen Grenze des Geltungsbereiches in der Gemarkung Kindelbrück ist die Errichtung von fünf Windkraftanlagen sowie sechs weitere Anlagen in der Gemarkung Günstedt geplant. Die Genehmigung für die Errichtung der 11 Anlagen wurde bereits erteilt (Genehmigungsschreiben des LRA Sömmerda vom 01.02.2024, Az. 103/22/GB). Die Landgemeinde „Kindelbrück“ hat prinzipiell Bedenken gegen die Errichtung von gleich 11 Windkraftanlagen und hat deshalb Widerspruch eingelegt. Eine Entscheidung hierüber ist noch nicht erfolgt.

#### 1.7.1.1 Anbindung an das Verkehrsnetz und ÖPNV

Die überregionale Verkehrsachse Autobahn A 71 verläuft östlich der Landgemeinde „Kindelbrück“ und ist in ca. 15 bis 20 Autominuten zu erreichen. Die nächstliegenden Anschlussstellen sind über Heldrungen und Kölleda.

Über die Bundesstraße B 86 (Straußfurt – Weißensee – Günstedt – Kindelbrück – An der Schmücke – Artern), die direkt durch die Ortsteile Kindelbrück und Kannawurf führt sowie die Landstraßen L 2088 (Kindelbrück – Bilzingsleben – Oberbösa), L 2134 (Kindelbrück – Riethgen – Griefstedt) und die Kreisstraße K 524 (Frömmstedt – B 86 Kindelbrück) (ehemals L 1041) erfolgt die Erschließung und Vernetzung mit dem regionalen Umland.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Sömmerda (ca. 15 km südlich) und der nächstgelegene Haltepunkt der DB im Nachbarort Etzleben (ca. 5 km östlich). Von dort bestehen jeweils umsteigefreie Regionalzugverbindungen zum ICE-Knotenpunkt Erfurt.

In unregelmäßigen Abständen bestehen Busverbindungen auf folgenden Linien:

- 201: Bilzingsleben – Kindelbrück – Weißensee – Sömmerda
- 203: Büchel – Griefstedt – Riethgen – Kindelbrück
- 205: Büchel – Griefstedt – Reithgen – Weißensee - Sömmerda
- 492: Bad Frankenhausen – Göllingen – Bilzingsleben – Kannawurf – Heldrungen

### 1.7.1.2 Einwohner und Wohnen

Der Ortsteil Kindelbrück ist ein attraktiver Wohnstandort, welcher alle Funktionen eines Grundzentrums erfüllt. Die überwiegende Wohnform in der Gemeinde sind private Einfamilienhäuser, vereinzelte Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser im Zusammenhang historischer Hofstrukturen, in denen mehrere Generationen unter einem Dach wohnen. Die Bevölkerungsentwicklung der Landgemeinde „Kindelbrück“ bis 2018 zeigt, verglichen mit den benachbarten Ortsteilen, einen deutlichen Bevölkerungsanstieg für Ortsteil Kindelbrück.

Es ist entsprechend damit zu rechnen, dass der Ortsteil Kindelbrück weiterhin einen Bevölkerungsanstieg aufweisen wird, auch wenn die Bevölkerungszahl der Gesamtgemeinde sinkt. Dies bestätigt auch die Einschätzung der Bevölkerungsprognose im Rahmen des GEK aus dem Jahr 2020: *Die Dorfregion Kindelbrück wird sich sehr differenziert entwickeln. Die Stadt Kindelbrück wird laut Prognose weiter wachsen, während die Bevölkerung der anderen Orte deutlich schrumpfen wird* (GEK Kindelbrück 2020).

## 1.7.2 Bauplanungsrecht

### 1.7.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung einer Gemeinde ist stets mit der Landesplanung abzugleichen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB). Zur Landesplanung gehören insbesondere das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 (GVBl. 6/2014 vom 04.07.2014) und der jeweilige Regionalplan in der aktuellen Fassung.

Gemäß LEP 2025 soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuinanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen. Gemäß LEP 2025, 2.4.1 G soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht zugemessen werden.

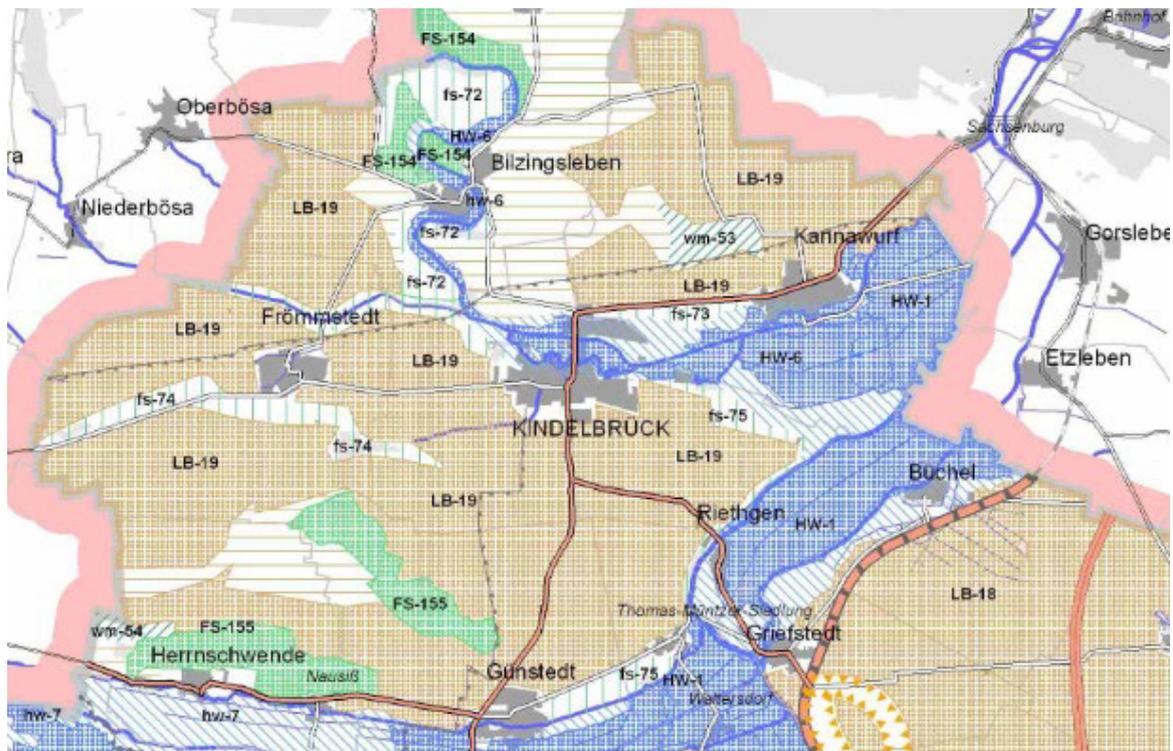
Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen (LEP, 2.4.2 G).

Im LEP 2025 ist die Landgemeinde „Kindelbrück“ der Raumstrukturgruppe *Räume mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen* und dem Raumstrukturtyp *Demografisch weitgehend stabiler Raum mit wirtschaftlichen Handlungsbedarfen* „mittleres Thüringer Becken“ zugeordnet. Außerdem zählt Kindelbrück laut LEP 2025 zur Gebietskategorie „Ländlicher Raum“. Nach der LEP Begründung zu 2.4.2 G ist es jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung möglich, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und

angemessen weiterzuentwickeln. Die demografische Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung, aber auch die konkreten Möglichkeiten für eine flächensparende Entwicklung im Einklang mit ihrem Umland, wirke sich besonders bei geplanten Flächenausweisungen aus. Diese resultieren u.a. aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse oder der ortsansässigen Gewerbegebiete und Dienstleistungseinrichtungen sowie besonderen örtlichen Voraussetzungen und Potenzialen.

Weitere Grundsätze und Ziele der Landesplanung sind im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz. Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) dargestellt. Demnach ist die Landgemeinde „Kindelbrück“ dem Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Weißensee zugeordnet (RP-MT, Z 1-2); sie selbst übt keine zentral-örtliche Funktion aus.

**Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)**



Quelle: RP MT Stand 2011, Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (Abb. o. M.)

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt gemäß RP-MT als Fläche ohne Darstellung (= weiße Fläche) direkt im Siedlungsbereich Kindelbrück (südlicher Ortsrand).

Am 12.09.2019 hat die Planungsversammlung den 1. Entwurf der Änderung des Regionalplans Mittelthüringen gebilligt und die öffentliche Auslegung (Beteiligung) beschlossen (Beschluss PLV 40/03/19). Die Beteiligung endete am 10.02.2020 und wird seitdem ausgewertet.

Die Abbildung 2 beinhaltet einen Auszug vom Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen (2019). Danach erfolgten im Bereich des Standortes des B-Plans 01/22 keine Änderungen der zuvor beschriebenen Darstellungen im Regionalplan Mittelthüringen.

#### 1.7.2.2 Planungsrechtliche Einordnung des Standortes

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im südlichen Ortsrand des Ortsteils Kindelbrück (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage) und ist insofern bauplanungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Wie eingangs beschrieben, beabsichtigt die Landgemeinde „Kindelbrück“ die Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

B-Pläne einer Gemeinde sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Regelfall). Allerdings hat die Landgemeinde „Kindelbrück“ bisher keinen wirksamen FNP. (Eine Übertragung der Bauleit- bzw. Flächennutzungsplanung auf die VG Kindelbrück gemäß § 47 ThürKO ist nicht erfolgt und auch nicht beabsichtigt).

Bei der Aufstellung des B-Plans „Am Weinberg 02“ der Landgemeinde „Kindelbrück“ handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Potenzialfläche (vgl. Kap. 1.2), welcher gemäß § 13a BauGB Abs. 1 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Mit einer Fläche von 5.992 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches des B-Plans beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Fläche des Geltungsbereichs soll für die Wohnnutzung entwickelt werden und beeinträchtigt somit als Nachverdichtung der umliegenden bestehenden Wohnbebauung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dementsprechend kann der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne die Entwicklung aus einem Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Mit der Entwicklung des Wohngebiets „Am Weinberg 02“ beabsichtigt die Gemeinde, dem kurzfristigen Bedarf zu Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (vgl. Kap. 2.3) in angemessener Weise Rechnung zu tragen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Zur Anwendung des § 13a BauGB erfolgte durch die Landgemeinde „Kindelbrück“ eine Vorabstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Sömmerda.

### **1.7.3 Landschaftsplanung, Schutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie Kommunalen Baumschutz**

Für das Gemeindegebiet Kindelbrück liegt der Landschaftsplan Kindelbrück/Weißensee (SÖM 2) aus dem Jahr 1997 vor, der bei der UNB des LRA Sömmerda einsehbar ist. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden auf der Grundlage des Landschaftsprogramms in Landschaftsplänen als Bestandteile der Flächennutzungspläne im Benehmen mit den Naturschutzbehörden dargestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftsplanung ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen einer Gemeinde grundsätzlich eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Diese entfällt aber nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn es sich beim Bebauungsplan – wie im konkreten Planungsfall – um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird (vgl. Kap. 1.4).

Der Geltungsbereich des B-Plans wird im Landschaftsplan als Siedlungsfläche, auf der keine landschaftsplanerischen Maßnahmen vorgesehen sind, dargestellt. Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb naturschutzrechtlich festgelegter Schutzgebiete und -objekte nach deutschem und europäischem Recht. Über das Vorkommen von Pflanzen und Tieren, die in der Anlage 1 der BArtSchV oder in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie sowie des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind, ist nichts bekannt. Ein Vorkommen auf Grund der vorangegangenen Nutzung (Scheune und Lagerplatz) ist zudem unwahrscheinlich.

Vorsorglich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass beim unerwarteten Auftreten besonders oder streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit Berührung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unverzüglich die UNB des LRA Sömmerda zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

### **1.7.4 Bodenordnung und Landentwicklung**

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt nicht in Gebieten, in denen Verfahren nach dem FlurbG bzw. LwAnpG geplant oder bereits durchgeführt werden. Er ist auch kein Förderungsschwerpunkt der Dorferneuerung.

Die VG Kindelbrück ist Mitglied der Regionalen Aktionsgruppe (RAG) Sömmerda-Erfurt e.V., die ihren Sitz in Sömmerda hat (vgl. <http://www.rag-soemmerda-erfurt.de>). Die VG

agiert dabei als Vertreterin für all ihre Mitgliedsgemeinden. Zweck dieses Vereins ist die Umsetzung der LEADER-Methode im Rahmen der Richtlinie zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung und der Revitalisierung von Brachflächen ab 2023 (FR ILE/REVIT ab 2023) in den ländlichen Räumen der Region Sömmerda sowie der angrenzenden ländlichen Ortschaften der Landeshauptstadt Erfurt. Aufgabe des Vereins ist die Erarbeitung und Umsetzung einer regionalen Entwicklungsstrategie; des Weiteren die Sichtung, Bewertung und Einbeziehung in der Region vorhandener und für die ländliche Entwicklung relevanter Planungen sowie die Prüfung von Projekten auf Förderwürdigkeit, die Beurteilung der Antragsreife und das Finanzmanagement.

Der vorliegende B-Plan zur Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Wohngebiet in Kindelbrück ist kein Projekt der RAG Sömmerda-Erfurt e.V. und wird durch die Landgemeinde „Kindelbrück“ eigenständig entwickelt.

### **1.7.5 Amtliches Raumbezugssystem und Grenzmarkierungen**

Im Geltungsbereich des B-Plans bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine amtlichen Festpunkte des geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Grundsätzlich sind vorhandene Grenzmarkierungen von den Eigentümern bzw. den Nutzungsberechtigten der Grundstücke durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

### **1.7.6 Archäologische Denkmalpflege, Denkmalschutz und Baukultur**

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine Bau-, Kultur- oder Bodendenkmäler im Sinne des Thüringischen Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG).

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich nördlicher Richtung an der Frömmstädter Straße die historische Stadtmauer von Kindelbrück. Diese wird gemäß Benachrichtigung über die Eintragung von Stadtbefestigungen gemäß § 5 ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) voraussichtlich im April in das Denkmalschutzbuch eingetragen.

Im Geltungsbereich des B-Plans sowie im unmittelbar angrenzenden Umfeld sind keine weiteren Boden- und Kulturdenkmale zu nennen.

Der Vorhabenstandort unterliegt mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild keiner irgendwie gearteten Schutzbedürftigkeit. Vielmehr stellt sich der vorhandene bauliche Bestand im Vorhabenstandort als städtebauliche Brache dar, die auf das Ortsbild bzw. die umgebene vorhandene Wohnbebauung zunehmend abwertend/störend wirkt.

Bei Bodenarbeiten können trotz dessen stets archäologisch relevante Bodenfunde auftreten. In diesem Fall sind die Bestimmungen des § 16 ThürDSchG einzuhalten.

### **1.7.7 Bergbau und Geologie**

Bergbauliche Belange werden durch den Geltungsbereich des B-Plan nicht berührt. So wurden weder Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß BBergG beantragt noch erteilt. Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des ThürABbUHG liegen nicht vor.

Grundsätzlich gelten die nachfolgend aufgeführten Hinweise:

- Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 GeolDG spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim TLUBN anzuzeigen.
- Ergebnisse aus Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. Ä. sind gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen soll auf diese Pflicht hingewiesen werden.

Für die Übermittlung der zuvor genannten Unterlagen steht die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) bzw. [bohrarchiv@tlubn.thueringen.de](mailto:bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung.

Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter [www.tlubn.thueringen.de/geologiebergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/geologiebergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz) auf- und abrufbar. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### 1.7.8 Altlasten und Bodenschutz

Die in Kap. 1.6 erwähnte Feldscheune auf dem Flurstück 701/2 der Flur 8 in der Gemarkung Kindelbrück war in der Vergangenheit Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes. Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung wurde das Gebäude u.a. zur Lagerung von Düngemittel genutzt. Auf die Einhaltung/Anwendung der DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

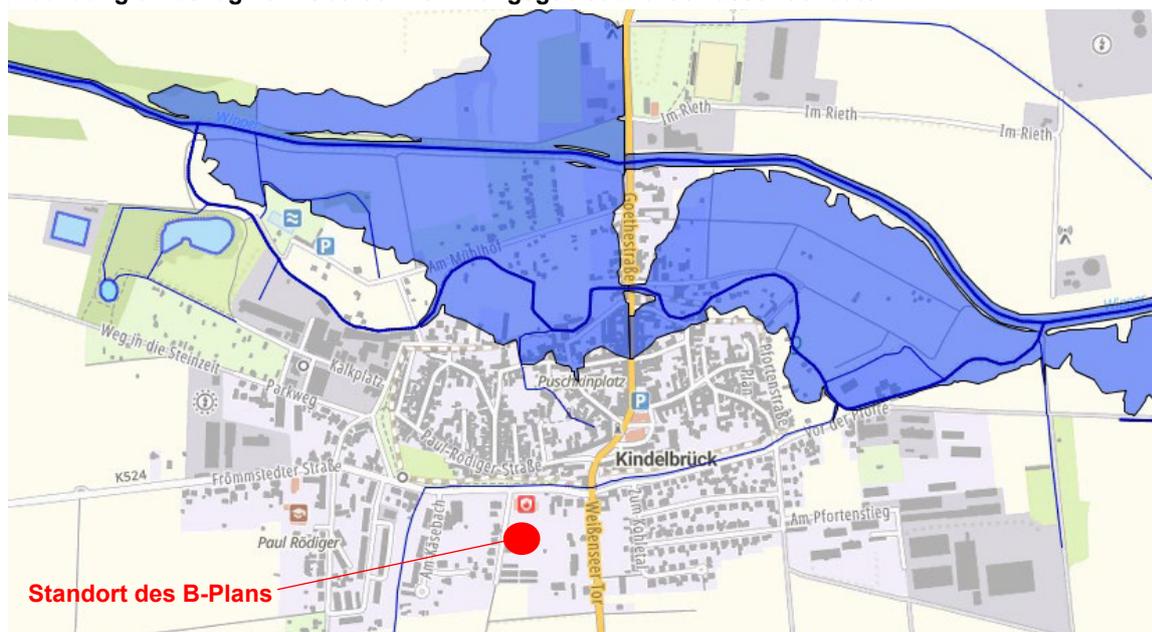
Bei Abriss- oder Erdarbeiten können immer Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden bzw. sich anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund ergeben. In diesem Fall ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Sömmerda in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (§ 15 BBodSchG).

Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Verantwortlichen nach § 7 BBodSchG (Grundstückseigentümer) sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Nach § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Vorhandener Mutter- bzw. unbelasteter humoser Oberboden ist von allen Bereichen, für die Eingriffe in die Oberfläche vorgesehen sind (Bebauungsflächen) abzutragen. Wird der Mutter- bzw. Oberboden nicht sofort weiterverarbeitet, ist er getrennt von anderen Bodenarten (Unterboden), abseits vom Baubetrieb und möglichst zusammenhängend, zu lagern.

### 1.7.9 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Abbildung 3 Auszug vom Überschwemmungsgebiet und Gewässerfachdaten



Quelle: ThüringenViewer 2024, © GDI-TH | © Geo-Basis-DE / BKG 2024

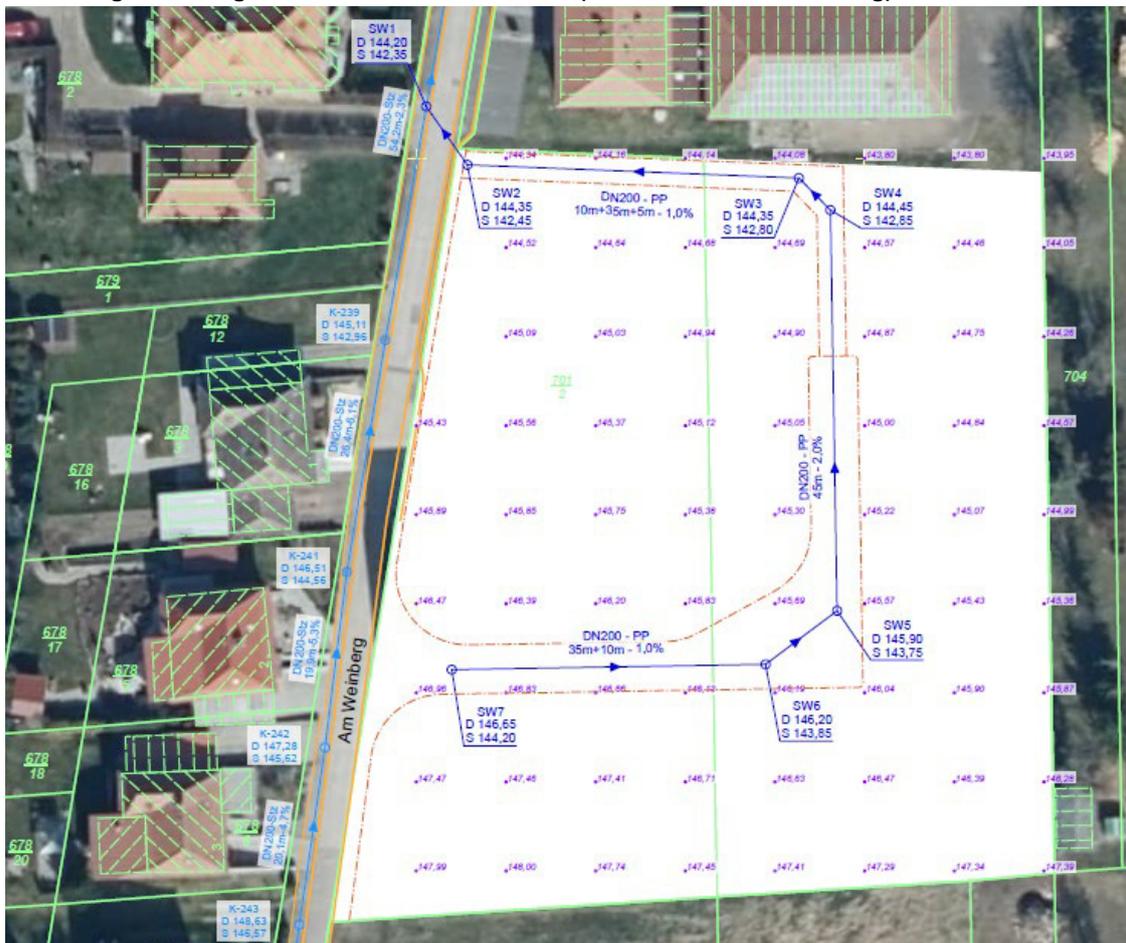
Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Schutzgebieten. Im Geltungsbereich des B-Plans oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Grundwassermessstellen oder Ähnliches. Die Wipper mit ihren potentiellen Überschwemmungsflächen liegt im nördlichen Teil des Ortsteils Kindelbrück (siehe Abbildung 3).

Innerhalb bzw. auf den direkt angrenzenden Flächen des Geltungsbereiches des B-Plans befinden sich keine Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer). Nördlich und westlich vom Geltungsbereich bzw. an der Frömmstedter Straße verläuft parallel zur Straße der obere Stadtgraben (Gewässer II. Ordnung), der östlich von Kindelbrück in den Mühlgraben und weiterhin in die Wipper mündet.

Trinkwasserseitig erfolgt die Erschließung des Plangebiets über die Fernwasserversorgung durch die Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda, beauftragt durch den Trinkwasserzweckverband "Thüringer Becken". Entsprechende Infrastruktur und Erschließung ist an der Straße „Am Weinberg“ sowie für den Gebäudekomplex der Freiwilligen Feuerwehr Kindelbrück bereits vorhanden. Zuständiger Träger für die Wasserversorgung ist der Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“.

Die Abwasserbeseitigungspflicht für den Ortsteil Kindelbrück obliegt dem Abwasserzweckverband "Finne", beauftragt für die Abwasserbeseitigung ist die Betriebsgesellschaft Wasser- und Abwasser mbH mit Sitz in Sömmerda. Der Geltungsbereich des B-Plans ist abwasserseitig nicht erschlossen. Mögliche Anschlusspunkte für die Abwasserent- und Trinkwasserversorgung befinden sich nördlich des Geltungsbereichs des B-Plans im Bereich der Frömmstedter Straße sowie westlich an der Straße „Am Weinberg“. Ein Planvorschlag für die Abwasserentsorgung für die Grundstücksteilung - Variante 4b des Ingenieurbüros Pöppich & Albrecht liegt vor (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4 Planung des Schmutzwasser-Kanals (schematische Darstellung)



Quelle: Ingenieurbüro Pöppich & Albrecht, Stand 02/2023

Im Bereich des Gebäudekomplexes der Freiwilligen Feuerwehr Kindelbrück besteht ein Trennsystem (siehe Abbildung 5), getrennt nach Regenwasser und Schmutzwasser. Entsprechend soll die Entwässerung des Geltungsbereichs des B-Plans ebenfalls im Trennsystem erfolgen.

Abbildung 5 Bestand Niederschlagswasser- und Abwasserkanal „Am Weinberg“



### **1.7.10 Elektroenergie-, Gas und Wärmeversorgung**

Das zuständige Versorgungsunternehmen bezüglich Elektroenergie und Erdgas sowie den entsprechenden Netzbetrieb für die Landgemeinde „Kindelbrück“ ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH mit Sitz in Erfurt.

### **1.7.11 Schall- und Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich des B-Plans ist westlich und östlich weitgehend von Wohnhäusern sowie südlich von einem Garagenkomplex umgeben. Nördlich grenzt der Gebäudekomplex der Freiwilligen Feuerwehr Kindelbrück an, welcher den Geltungsbereich weitgehend von der nördlich davon verlaufenden „Frömmstädter Straße“ abschirmt. Die weiter östlich des Geltungsbereichs des B-Plans verlaufende B 86 ist als größte „Lärmquelle“ im Nahbereich des Geltungsbereichs anzusehen, wird jedoch größtenteils durch die Wohnnutzungen östlich des Geltungsbereichs abgeschirmt wird.

Weitere Betriebe/Anlagen oder Ähnliches, die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht den Vorhabenstandort erheblich mit Lärm oder Geräuschen beeinträchtigen könnten, sind nicht bekannt.

#### Luftreinhaltung

Der Vorhabenstandort liegt abseits von immissionsschutzrechtlich relevanten Emittenten (z. B. Tierhaltungsbetriebe, Klär- oder Abfallbehandlungsanlagen), die erhebliche Geräusche oder sonstige grenzwertübersteigende Luftverschmutzungen verursachen könnten.

#### Immissionsschutz

In relevanter Nähe des Vorhabenstandortes befinden sich keine immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen; erst recht keine nach Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegenden Anlagen, Betriebe oder Einrichtungen (z. B. größere Benzin, Erdöl- oder Flüssiggaslager).

### **1.7.12 Aktuelle Nutzung und verkehrliche Erschließung**

Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans mit einer Gesamtgröße von ca. 0,60 ha, fällt leicht von Süd nach Nord ab und ist als städtebauliche Nutzungsbrache anzusehen. Er liegt geländemäßig auf Höhe der anliegenden Straße Am Weinberg, die für die verkehrliche Erschließung sorgt.

Auf der Teilfläche des Geltungsbereichs, dem Flurstück 701/2 der Flur 8 in der Gemarkung Kindelbrück steht eine ehemalige Feldscheune, deren Abriss für 2024 geplant ist. Die zuvor genannte Teilfläche ist ebenfalls teilweise befestigt und wurde im Zusammenhang mit der angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 703/5 der Flur 8 in der Gemarkung Kindelbrück als Lager-/Rangierfläche genutzt.

Momentan befindet sich die Rettungswache des DRK KV Sömmerda im Gebäudekomplex der Freiwilligen Feuerwehr Kindelbrück an der Frömmstädter Straße 5. Damit verbunden war die Nutzung des rückwärtigen Bereichs als Notlandeplatz für Rettungshubschrauber. Die Nutzung hierfür wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sowie dem Rettungsdienst an einen anderen Standort innerhalb der Gemeinde verlegt.

**Abbildung 6 Standortübersicht des Geltungsbereichs**

Quelle: ThüringenViewer 2024, © GDI-TH | © Geo-Basis-DE / BKG 2024

## 2 Städtebauliche und planungsrechtliche Aspekte

### 2.1 Planungsziele

Ziel des B-Plans „Am Weinberg 02“ der Landgemeinde „Kindelbrück“ ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Entwicklung einer kleinen ca. 0,60 ha umfassenden Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand der Ortsteils Kindelbrück.

Nach dem Aufstellungsbeschluss Nr. 276-23-24-213 (vgl. Kap. 1.4) werden mit dem B-Plan insbesondere die nachfolgend aufgeführten Planungsziele angestrebt:

- a) Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Abdeckung des kurzfristigen Bedarfs der Landgemeinde „Kindelbrück“ (ca. 9 Bauplätzen bei Grundstücksgrößen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup>)
- b) Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung (einschließlich Erschließung und Beseitigung einer Nutzungsbrache)
- c) Umsetzung des Grundsatzes eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Innen- vor Außenbereichsentwicklung)
- d) die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Darüber hinaus sollen mit dem B-Plan insbesondere die nachfolgend genannten städtebaulichen Ziele planungsrechtlich abgesichert werden:

- Errichtung von Wohngebäuden in zweigeschossiger Bauweise (Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser)
- Förderung von familienfreundlichen Wohnformen durch möglichst großen individuellen Gestaltungsspielraum (auch im Hinblick auf die Ausrichtung der Gebäude, der Fassaden- und Dachgestaltung, der Verwendung von Feuerungsanlagen und sonstiger technischen Anlagen) und einer damit einhergehenden geringen Festsetzungsdichte des B-Plans
- flächensparende Erschließung

## 2.2 Standortwahl

Im Gemeindegebiet der Landgemeinde Kindelbrück sind nur noch wenige innerörtliche Entwicklungspotenziale für eine Wohnbebauung vorhanden. Da die Flächen im Norden und Osten von Kindelbrück im Jahr 2009 als Überschwemmungsgebiet der Wipper festgestellt und in der Verordnung (StAnz Nr. 11/2009, S. 533) festgehalten wurden, ist in diesem Gebiet die Ausweisung zukünftiger Wohngebiete ausgeschlossen.

Im Rahmen des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes „Frömmstedter Straße“ wurden drei Standortmöglichkeiten für den Neubau freistehender Einfamilienhäuser in der Gemeinde untersucht, darunter auch die beiden Gebiete „Am Weinberg“. Die Entwicklung des Wohngebiets „Am Weinberg 01“ im Jahr 2004 zielte vordergründig auf generationsübergreifende Flächenangebote für Ein- bis Zweigeschossige Bebauung vorrangig für Familien ab. Laut der Untersuchungen im Rahmen des Konzeptes kann die Ausweisung weiterer Flächenangebote eine Chance der strukturellen Neugliederung im Quartier darstellen, wobei die Überalterung der Bewohnenden im Zuge des demografischen Wandels und entsprechende barrierefreie Erschließungsmöglichkeiten zukünftig zu beachten sind. Das Wohngebiet „Am Weinberg 02“ wird im Rahmen des Konzeptes als Beispiel für eine optimierte infrastrukturelle Verdichtung durch die Nutzung möglicher Baulücken herangezogen. Das Areal südlich des Gebäudekomplexes der Freiwilligen Feuerwehr Kindelbrück (Wohngebiet „Am Weinberg 02“) schafft dementsprechend die Möglichkeit einer teilweisen Lückenschließung der Wohnbebauung „Am Weinberg“ und der Wohnbebauung östlich der B 86. Das Gebiet ist dem Innenbereich von Siedlungen, die gemäß § 34 BauGB definiert sind, zuzuordnen. Das Integrierte Energetische Quartierskonzept „Frömmstedter Straße“ empfiehlt daher die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die sinnvolle Nutzung der Baulücke „Wohngebiet Am Weinberg 02“.

Im Jahr 2016 galten die Bereiche zwischen der Straße „Am Weinberg“ und dem Weißenseer Tor als baulich und infrastrukturell unterentwickelt. Mit dem bereits entwickelten Baugebiet „Am Weinberg 01“ hat bereits eine städtebauliche Neuordnung begonnen, die nun Richtung Osten weitergeführt werden soll.

Das Gebiet eignet sich insbesondere durch seine ruhige Ortsrandlage für die Wohnbebauung. Auch im nebenliegenden Baugebiet „Am Weinberg 01“ sind bereits alle Grundstücke verkauft worden.

## 2.3 Bedarf und Bedarfsdeckung

Das Integrierte Energetische Quartierskonzept „Frömmstedter Straße“ aus dem Jahr 2016 beschreibt aufgrund von Engpässen in den Standortvergabe neuer Wohnungsbauflächen einen Bedarf von Bauland für freistehende Einfamilienhäuser. Auch die Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des GEK der Landgemeinde Kindelbrück ergibt eine hohe Nachfrage an Neubauplätzen auf der grünen Wiese durch junge Familien. Die Eigentumsbildung steht laut GEK über der Nachfrage nach Mietwohnraum. Außerdem gibt es insgesamt in der Landgemeinde wenig verfügbares Bauland. Im Rahmen des GEK werden weiterhin Empfehlungen ausgesprochen wie beispielsweise die Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde für Familien.

Für die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets am südlichen Ortsrand als Lückenschließung und innerörtliches Potenzial ergibt sich aufgrund der Einwohnerentwicklungen im Ortsteil Kindelbrück ein kurzfristiger Bedarf nach Eigentumswohnraum.

## 2.4 Städtebauliche Überlegungen

Abbildung 7 Städtebauliche Varianten



### a) Erschließungsstraße mit Wendehammer

- 9 Grundstücke für die Bebauung mit Zweigeschossigen Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser
- Offene Bauweise
- Flächensparende Erschließung
- Wendeanlagen für 3-achsige Müllfahrzeuge
- Grundstücksgrößen ca. 500-600m<sup>2</sup>
- Straßenbreite 6,00 m
- Zwei öffentliche Besucherstellplätze
- Zukünftige Erweiterung Richtung Süden möglich



### b) U-förmige Erschließungsstraße

- 9 Parzellen für die Bebauung mit Zweigeschossigen Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser
- Offene Bauweise
- Zweiseitige Erschließung durch Wohnstraße
- Grundstücksgrößen ca. 500 – 600 m<sup>2</sup>
- Entwurf zeigt Bebauung mit Doppelhäusern - bis zu 18 Wohneinheiten möglich
- Straßenbreite 6,00 m



### c) Grundstückseinteilung – Variante 4b

- 9 Grundstücke für die Bebauung mit Zweigeschossigen Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser
- Offene Bauweise
- Kostengünstige, flächensparende Erschließung durch Stichstraße
- Grundstücksgrößen ca. 500 – 600m<sup>2</sup>
- weitere Erschließung von nördlicher Seite des Baugebiets über einen 2 m breiten Gehweg
- Straßenbreite 6,00 m

Die Entscheidung der Landgemeinde „Kindelbrück“ fiel auf die Konzeption der Grundstückseinteilung - Variante 4b mit einer Erschließungsstraße mit einseitigem Wendehammer.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist ca. 0,60 ha groß und kann in bis zu neun Baugrundstücke untergliedert werden. Auf der Grundlage des unverbindlichen Parzellierungsvorschlags der Grundstückseinteilung - Variante 4b stehen Nutzungseinheiten im Größenspektrum von ca. 505 m<sup>2</sup> bis ca. 667 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Bei der erarbeiteten Konzeption wurde Wert auf eine qualitätsvolle Lückenschließung der bestehenden Bebauung gelegt. Ein ruhiges Wohnumfeld am südlichen Ortsrand von Kindelbrück soll durch die lockere, offene Bebauung in Anlehnung an die Charakteristika der umliegenden Wohnbebauung geschaffen werden. Die aufgelockerte Bauweise schafft Freiheit in der Grundrissgestaltung und Formgebung, ist anpassungsfähig bzgl. der Grundstückszuschnitte und Besonnung.

Da das geplante Wohngebiet an das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Kindelbrück angrenzt, wird aus Gründen der Wahrung der Privatsphäre und Sichtschutzes eine Bepflanzung als Abstandsgrün empfohlen. Der Böschungsverlauf bietet sich auf dem im Eigentum der Gemeinde stehenden Gelände der Freiwilligen Feuerwehr an.

## 3 Erläuterung der Festsetzungen und Erschließung

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Beschlüssen und Entscheidungen des Gemeinderates der Landgemeinde „Kindelbrück“ wurde für den Geltungsbereich des B-Plans als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind

1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- zulässig. Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  6. Anlagen für Verwaltungen,
  7. Gartenbaubetriebe und
  8. Tankstellen

zugelassen werden. Da die Errichtung eines Gartenbaubetriebes, einer Tankstelle und von Anlagen für die Verwaltung am südlichen Ortsrand von Kindelbrück aus Gründen der Erschließung und des Städtebaus nicht sinnvoll sind, werden diese Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (Summe der Grundfläche aller Vollgeschosse bzw. Gebäude auf dem Grundstück) mit 0,8 festgesetzt.

Hinweis bzgl. Nachweis Einhaltung Grundflächenzahl (vgl. § 19 BauNVO)

In nachfolgenden Verfahren gemäß ThürBO ist mittels Freiflächenplan und rechnerische Gegenüberstellung die Einhaltung der Grundflächenzahl nachzuweisen. Dabei zählen die

Grundflächen von (separaten) Briefkastenanlagen, Mülltonneneinhausungen oder Fahrradboxen sowie die Grundflächen der Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze mit zur überbauten Grundstücksfläche und sind insofern bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

### 3.2.2 Höhe der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen

Für den Geltungsbereich des B-Plans sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 20 Abs. 1 BauNVO gilt § 92 Abs. 2 ThürBO als Begriffsdefinition. Danach gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Unter Berücksichtigung des überwiegend bestehenden Baubestandes in der unmittelbaren Umgebung (Orts- und Landschaftsbild) wird auf der Grundlage des § 18 Abs. 1 BauNVO eine Traufhöhe (äußere oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) von 7,00 m als Höchstgrenze des oberen Bezugspunktes festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen an dem höchstgelegenen Eckpunkt des Gebäudes. Als natürliches Gelände gilt der jeweils eingetragene Höhenpunkt auf der Planzeichnung (Teil A). Diese Höhenangaben wurden aus dem digitalen Geländemodell DGM 10 in m ü. NHN übernommen, das vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformationen (TLBG) bereitgestellt wurde. Das Bezugssystem ist dabei das deutsche Haupthöhennetz 1992 - DHHN92 - als amtliches Höhenbezugssystem für Thüringen.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich des B-Plans gilt die offene Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 1 BauGB werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Auf der Planzeichnung (Teil A der Planurkunde) sind Baugrenzen (Bauflucht, die mit Baukörpern nicht überschritten werden darf) eingetragen, um die überbaubare von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu trennen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

### 3.4 Erschließung

#### 3.4.1 Verkehr und Leitungstrassen

##### Verkehrliche Erschließung

Der Verkehr im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet vollzieht sich ausschließlich über die westlich vom Plangebiet verlaufende Straße „Am Weinberg“. Zuständiger Straßenbaulastträger ist die Landgemeinde „Kindelbrück“.

Auf Grund des geplanten Gebietscharakters (vorherrschende Einzelhausbebauung, ausschließlich Wohnen, kein ÖPNV) ist, selbst wenn zeitversetzt eine Erweiterung des Gebietes in Richtung Süden stattfinden sollte, nicht damit zu rechnen, dass der Verkehr hier jemals mehr als 400 Kfz pro Stunde bzw. 4.000 Kfz pro Tag übersteigen wird.

Insofern soll von die geplante Erschließungsstraße des künftigen Wohngebietes auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens als Mischverkehrsfläche (Wohnweg bzw. -straße) ohne gesonderten Fuß- oder Radweg in einer Breite von 6,00 m hergestellt werden. Diese Straßenbreite lässt grundsätzlich alle Begegnungsfälle zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmern/Fahrzeugen (z. B. auch Entsorgungsfahrzeuge und Busse) zu. Die

konkreten Details der Straßenausgestaltung sind der Ausführungsplanung vorbehalten, die im Nachgang zur vorlaufenden Bauleitplanung erfolgt.

Notwendige Park- und Stellplatzflächen sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken zu errichten. In diesem Zusammenhang wurde zur planerischen Sicherung von ausreichenden Stellplätzen festgesetzt, dass der Abstand von Garagen und/oder Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 6,00 m betragen muss (ermöglicht zwei Stellplätze hintereinander).

Gemäß der Forderung des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Sömmerda (vgl. Sammelstellungnahme vom 30.11.2022, Az. 220673) sind die Breiten der Grundstückszufahrten im Bereich der Einfriedung auf maximal 3,75 m zu begrenzen, *damit das Ausfahren von mehr als ein Kfz vom Grundstück verhindert wird.*

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, dass pro Grundstück nur eine Ein- bzw. Ausfahrt sowie blickdichte Einfriedungen, Hecken oder Stützmauern im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig sind. Es ist darauf zu achten, dass die Grundstücksbereiche, die zu Sichtfeldern/Sichtdreiecken von Ein- und Ausfahrten gehören (vgl. RAST), grundsätzlich von sichtbehindernden Anlagen aller Art (z. B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen) zwischen 0,80 m bis 2,50 m dauerhaft freizuhalten sind. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist zudem mit Einfriedungen, Hecken oder Stützmauern ein Abstand von 0,30 m (30 cm) einzuhalten.

Des Weiteren soll als zusätzliche Erschließung von Norden ein 3,50 m breiter Gehweg, abgehend von der Straße „Am Weinberg“, hergestellt werden. Dieser soll das Wohngebiet mit dem nahegelegenen Ortszentrum und dessen Einrichtungen (u.a. Sparkasse, Rathaus etc.) verbinden.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Alle zur Versorgung des Wohngebietes bzw. der einzelnen Haushalte bzw. Leitungstrassen sind in den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenflächen vorhanden. Der Vorhabenstandort selbst ist frei von öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und soll es mangels Erfordernis auch bleiben.

### **3.4.2 Wasserversorgung und Brandschutz**

Zuständiger Träger für die Wasserversorgung des Ortsteils Kindelbrück ist der Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ und Betreiber ist die Betriebsgesellschaft Wasser- und Abwasser mbH mit Sitz in Sömmerda. Die Trinkwasserversorgung erfolgt im Plangebiet mit Fernwasser.

#### Trinkwasser

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes ist durch entsprechende Trinkwasserversorgungsleitungen an der Frömmstedter Straße bereits weitgehend sichergestellt. Bezüglich der Erschließung innerhalb des B-Plangebietes sind sämtliche Trinkwasserversorgungseinrichtungen noch (in der öffentlichen Verkehrsfläche) herzustellen.

An die neu zu errichtenden Verteilungsanlagen kann für jedes Haus ein separater Trinkwasseranschluss hergestellt werden. Bei Doppelhäusern erhält jede eigenständige Gebäudehälfte einen Anschluss.

#### Löschwasser

Mit dem geplanten Wohngebiet ist die Errichtung von Objekten mit besonderem Brandrisiko (z. B. Tankstellen) ausgeschlossen. Auch entstehen mit der Errichtung einer geringen Anzahl von Wohnhäusern (Einzel- bzw. Doppelhäuser) nur kleine Brandabschnitte, die keine Erhöhung des ortsüblichen Brandrisikos darstellen.

Die Thüringer Bauordnung (§ 5) und die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (vgl. ThürStAnz. 45/2003) geben weitere Anforderungen bezüglich des Brand- und Katastrophenschutzes vor, die von den jeweiligen Bauherren einzuhalten sind.

### Brauchwasser

Gemäß § 49 ThürWG sind Wasserbenutzungsanlagen für das Entnehmen, Zutagefördern oder Ableiten von Grundwasser in geringen Mengen für Zwecke des nicht gewerbsmäßigen Gartenbaus bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Sömmerda anzuzeigen. Brunnen werden durch die Untere Wasserbehörde genehmigt bzw. registriert. Alle Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind ebenfalls bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Nutzung von Brauchwasser wird von der Gemeinde grundsätzlich begrüßt.

### **3.4.3 Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung**

Die Entwässerung im geplanten Wohngebiet erfolgt im Trennsystem. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück, wo es anfällt, gesammelt und verwertet werden (z. B. durch Nutzung einer Brauchwassernutzungsanlage). Überschüssiges Niederschlagswasser wird in den noch zu erstellenden Regenwasserkanal geleitet. Der im Ortsteil Kindelbrück zuständige Abwasserzweckverband verfügt bereits über eine Abwasserregelung an der Frömmstedter Straße, nördlich des Plangebiets in Form eines Auslaufbauwerks des vorhandenen Niederschlagswasser-Kanals in den „oberen Stadtgraben“.

**Abbildung 8 Auslaufbauwerk in den oberen Stadtgraben, Freiwillige Feuerwehr Frömmstedter Str.**



*Foto: Maik Eßer 2024*

### **3.4.4 Elektroenergie-, Gas- und Wärmeversorgung**

#### Elektroenergie

Die Versorgung des Geltungsbereichs des B-Plans mit Elektroenergie (Strom) und Erdgas erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Das zuständige Versorgungsunternehmen bezüglich Elektroenergie und Netzbetrieb für die Landgemeinde „Kindelbrück“ ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

#### Gas

Gasversorgungsanlagen sind unmittelbar am oder im Geltungsbereich des B-Plangebietes nicht vorhanden. Ein Anschluss an die Erdgasversorgung an der Frömmstedter Straße ist in absehbarer Zukunft nicht geplant.

#### Wärme

In der Landgemeinde „Kindelbrück“ wird kein Wärmeversorgungsnetz betrieben.

### Solaranlagen

Grundsätzlich können im Geltungsbereich des B-Plans von den privaten Bauherrn Photovoltaikanlagen (Solaranlagen) errichtet und betrieben werden. Bei geplanten Photovoltaikanlagen auf einem Dach sollte bereits bei der Gebäudeplanung auf eine optimale Gebäudestellung zur Sonne geachtet werden.

Der Einsatz von Solaranlagen zur Stromerzeugung bzw. zur Warmwasserbereitung oder der Betrieb von (nicht störenden) Wärmepumpensystemen zur Erzeugung von Wärme werden von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

### **3.4.5 Fernmeldetechnik**

Die fernmeldetechnische Erschließung ist über die Straße „Am Weinberg“ vorhanden. Auch der Gebäudekomplex der Freiwilligen Feuerwehr Kindelbrück an der Frömmstedter Straße ist fernmeldetechnisch erschlossen. Der nächstgelegene Verteiler der Deutschen Telekom befindet sich westlich des Geltungsbereichs in der Straße des Friedens. Derzeitig sind noch die Planungen zum flächendeckenden Glasfaserausbau im Gang. Die Details der einzelnen Haushaltsanschlüsse sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude abzustimmen.

### **3.4.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung (Hausmüll) erfolgt gemäß der gültigen Kreislaufwirtschafts- und Abfallgebührensatzung des Landkreises Sömmerda durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen Umweltdienste Sömmerda GmbH aus Sömmerda zu den ortsüblichen Bedingungen. Danach sind für jedes Baugrundstück die Verwendung von Restmüllbehältnissen gemäß DIN EN 840-1 mit entsprechendem Identifikationssystem zur Durchsetzung der Anschlusspflicht vorgegeben, die zur Entleerung am entsprechenden Entleerungstag an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum bereitzustellen sind. Eine Befahrung des neu zu errichtenden Wohnweges mit (größeren) Entsorgungsfahrzeugen ist möglich.

Die Einrichtung eines separaten Mülltonnenstandplatzes ist innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans nicht vorgesehen. Für verwertbare Abfälle (Papier, Glas) sind die vorhandenen Container in Kindelbrück zu nutzen.

### **3.4.7 Baugrund, Altlasten und Bodenschutz**

#### Baugrund

Grundsätzlich sollten schon während der Bauvorbereitung ingenieurgeologische und geotechnische Untersuchungen zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen erfolgen, so dass die gewonnenen Erkenntnisse rechtzeitig beim Bauablauf bzw. bei den konstruktiven Folgerungen und in der Bauausführung berücksichtigt werden können.

#### Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Freistaates Thüringen bestehen gemäß § 2 Abs. 5 und § 6 BBodSchG keine Eintragungen. Bezüglich des Altlastenverdachts wird an dieser Stelle auf das Kapitel 1.7.8 verwiesen. Grundsätzlich können bei Erdarbeiten immer Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden bzw. sich anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund ergeben. In diesem Fall ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde beim LRA Sömmerda in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

#### Geologie

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Des Weiteren soll eine Übergabe der Schichtenverzeichnisse

einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich veranlasst werden.

### Bodenschutz

Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Verantwortlichen nach § 7 BBodSchG (Grundstückseigentümer) sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Nach § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Vorhandener Mutter- bzw. unbelasteter humoser Oberboden ist von allen Bereichen, für die Eingriffe in die Oberfläche vorgesehen sind (Bebauungsflächen) abzutragen. Wird der Mutter- bzw. Oberboden nicht sofort weiterverarbeitet, ist er getrennt von anderen Bodenarten (Unterboden), abseits vom Baubetrieb und möglichst zusammenhängend, zu lagern. Auf die Einhaltung/Anwendung der DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Der Ober- bzw. Mutterboden ist zu bodenverbessernden Maßnahmen oder zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten zu nutzen. Nur wenn eine Nutzung auf dem jeweiligen Baugelände nicht in Frage kommt, ist er einer Nutzung außerhalb des Geländes zuzuführen.

Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Gartengestaltung) sind die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere auch die Vorsorgeanforderungen, zu beachten.

## **3.5 Schall- und Immissionsschutz**

### Lärm

Grundsätzlich gelten für städtebauliche Planungen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1. Demnach sind in einem Allgemeinen Wohngebiet tags von 6 bis 22 Uhr 55 dB (A) und nachts von 22 bis 6 Uhr 45 dB (A) einzuhalten. Für den Geltungsbereich des B-Plans bestehen hier keinerlei (erhebliche) Vorbelastungen (z. B. durch vielbefahrene Schnellstraßen oder intensiv betriebene Gewerbe-/Industriebetriebe). Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 ist für den Geltungsbereich des B-Plans mit Blick auf den Lärm extrem unwahrscheinlich und insofern auch nicht zu erwarten.

Unabhängig von den zuvor genannten Orientierungswerten der DIN 18005 hat die bauliche Ausführung von Gebäuden in jedem Fall so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) aufgeführten Werte, insbesondere was den Mindestschallschutz für schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer) betrifft, nicht überschritten werden.

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

Festsetzungen im B-Plan zur Regelung der Nutzung lärmemittierender Techniken zur Gebäudeheizung wie z. B. ein Verbot oder eine Einsatzbeschränkung von Wärmepumpen sind wegen eines fehlenden städtebaulichen Erfordernisses nicht geplant.

Probleme/Belästigungen durch Nachbarn (z. B. durch Geräusche) lassen sich nicht durch das Bauplanungsrecht regeln. Deshalb wird an dieser Stelle auf das allgemeine Rücksichtnahmegebot appelliert und bzgl. der Verwendung von Wärmepumpen auf den Leitfa- den „Tieffrequente Geräusche im Wohnumfeld“ (UBA 2017) verwiesen.

Im Übrigen sind private Betreiber von genehmigungsfreien Kleinanlagen wie z. B. Mini-BHKW, Luftwärmepumpen, Klein-Windkraftanlagen oder Klima-/Kühlgeräte dazu ver- pflichtet, schädliche Umwelteinwirkungen - auch durch tieffrequente Geräusche (zwischen 50 und 100 Hz) - zu verhindern und zu beschränken, wenn sie nach dem Stand der Tech- nik vermeidbar sind.

#### Luftreinhaltung/Gerüche

Die Zulässigkeit von Arten von Feuerungsanlagen bzw. deren Anforderungen zur Begren- zung der Emissionen von Kleinf Feuerungsanlagen ergeben sich u. a. aus der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen). Insofern sollen im B-Plan keine Arten von Feuerungsanlagen ausgeschlossen oder beschränkt werden.

Gerüche sind gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zur Feststellung und Bewer- tung von Geruchsimmissionen in einem Wohngebiet dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung der Geruchshäufigkeiten 10 % der Jahresstunden (bezogen auf eine Konzentration von einer Geruchseinheit/m<sup>3</sup>), überstiegen wird.

### **3.6 Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen der be- baubaren Grundstücke**

Der § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO räumt den Gemeinden ein, im eigenen Wir- kungskreis örtliche Bauvorschriften auch über einen B-Plan zu erlassen. Grundsätzlich regelt die ThürBO u.a. auch die Zulässigkeit von baulichen Anlagen wie Terrassen, Gara- gen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. und die Gestaltung der Grundstücke.

Auf weitere Festsetzungen soll im Interesse eines besonders großen Gestaltungsfrei- raums der künftigen Bauherren verzichtet werden.

### **3.7 Umweltprüfung/Grünordnung**

Wie bereits im Kapitel 1.2 i. V. m. Kapitel 1.4 und 1.7.2.2 dieser Begründung dargestellt, wird der vorliegende B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB auf- gestellt, bei dem u. a.

- die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten (u. a. keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB) und
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind (vgl. Kap. 1.4).

Für das Gemeindegebiet der Landgemeinde „Kindelbrück“ gibt es keine Baumschutzsatz- ung. Unabhängig davon befinden sich innerhalb des Plangebietes auch keine größeren Bäume, die im künftigen Baugebiet als erhaltenswert darzustellen wären.

Bei der Wahl der Baumstandorte müssen die Entwicklungsgröße der Baumart, ein ausrei- chend großer Wurzelfreiraum von ca. 12 m<sup>3</sup> (z. B. 4,00 m Länge x 2,00 m Breite x min- destens 1,50 m Tiefe), das Nachbarrecht und Freihaltezonen im Straßenverkehrsbereich (ausreichende Sichtverhältnisse) sowie die Verkehrssicherungspflicht berücksichtigt wer- den.

Bei Heckenpflanzungen sollten solche Arten gewählt werden, die blühen und/oder Früchte tragen und somit u. a. als Nahrungsquelle für Insekten und Vögel dienen.

Außerdem sind die nicht überbauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken im Sinne des § 8 Abs. 1 ThürBO gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sollte auf die Verwendung von (friedhofstypischen) Lebensbäumen (*Thuja* in Sorten), Schein-

zypressen (*Chamaecyparis* in Sorten) und Wacholder (*Juniperus* in Sorten) weitgehend verzichtet werden. Im Übrigen sollte der Anteil an (standortuntypischen) Nadelgehölzen an der Gesamtbepflanzung 10 % nicht überstiegen werden. Steingärten im Sinne von losen Material-, Schotter- und/oder Steinschüttungen (sogenannte "Schottergärten") sind als Garten- oder Vorgartengestaltung grundsätzlich nicht zulässig.

Generell gilt § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, wonach zum Schutz von hecken- und baumbrütender Vögel Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen sind. Außerdem ist beim unerwarteten Auftreten besonders oder streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit Berührung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unverzüglich die UNB des LRA Sömmerda zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### 3.8 Klimaschutz

Gemäß der BauGB-Novelle „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB). Der vorliegende B-Plan leistet mit der Stärkung der Innenentwicklung seinen Beitrag zur zuvor genannten Novelle.

## 4 Ausblick Abwägung und Satzung

Für jede verbindliche Bauleitplanung ist das Abwägungsgebot (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) von besonderer Bedeutung. Danach muss der Gemeinderat der Landgemeinde „Kindelbrück“ als Planungsträger bei der Aufstellung des B-Plans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung des Gemeinderates der Landgemeinde „Kindelbrück“ über die Berücksichtigung bestimmter Belange und der damit verbundenen Zurückstellung entgegenstehender Belange. Der Abwägungsvorgang kann wie folgt gegliedert werden:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (z. B. Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Stellungnahmen der Bürger)
- Prüfung der fristgerechten Abgabe der Stellungnahmen (nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben)
- Gewichtung der Belange (z. B. Betroffenheit bzw. Umfang der Betroffenheit)
- Ausgleich der betroffenen Belange (z. B. Planänderung)
- Abwägungsergebnis (Entscheidung)

Der formale Akt der Abwägung erfolgt am Ende des Aufstellungsverfahrens in einem separaten Vorgang im Gemeinderat der Landgemeinde „Kindelbrück“ im Vorfeld des Satzungsbeschlusses (vgl. Verfahrensvermerke auf der Planurkunde) und wird in einem Protokoll mit detaillierter Begründung der Abwägungsentscheidung dokumentiert. Dieses wird Anlage des Abwägungsbeschlusses und ist ein wichtiger Bestandteil der Genehmigungsunterlagen. Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Die weiteren Verfahrensschritte bis zur Erlangung der Rechtskraft der Satzung *Bebauungsplan (B-Plan) Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Weinberg 02“ der Landgemeinde „Kindelbrück“* richten sich nach der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO).

# Literatur, Quellen und Rechtsgrundlagen

## Literatur, Regelwerke und gemeindliche Satzungen

- Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) vom 30.07.2018, ThürStAnz Nr. 34/2018 S. 1052.
- DVGW (2008): DVGW-Regelwerk *Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)*, DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. - technisch-wissenschaftlicher Verein, Bonn.
- FGSV (2002): *Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA)*, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV), Köln/Berlin.
- FGSV (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: *Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)*, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV), Köln/Berlin.
- FGSV (2007): *Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06*, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV), Köln/Berlin
- FICKERT/FIESELER (2002): *Baunutzungsverordnung* Kommentar von Hans Carl Fickert und Herbert Fieseler, 10. Auflage, Verlag W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart.
- FLL (2010/15): *Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 (2015) und Teil 2 (2010)*, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in Zusammenarbeit mit der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV) – Hrsg., Köln/Berlin.
- FLL (2017): *ZTV-Baumpflege 2017 - Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege*, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in Zusammenarbeit mit der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV) – Hrsg., Köln/Berlin.
- JÄDE (1998): *Baugesetzbuch* Kommentar von H. Jäde, F. Dirnberger, J. Weiß, R. Boorberg Verlag GmbH & Co, München.
- RICHTLINIE 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten [EG-Vogelschutzrichtlinie] (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010).
- RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume der wildlebenden Tiere und Pflanzen [FFH-Richtlinie] (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368).
- RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF Grundstücken - Nr. 7.4 der Bekanntmachung über die Einführung von technischen Regeln als technische Baubestimmungen, ThürStAnz Nr. 45/2003 S. 2235.
- RICHTLINIE ZUR BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IN THÜRINGEN – Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Hrsg.), Jena.
- RICHTLINIEN ZUR FÖRDERUNG DER INTEGRIERTEN LÄNDLICHEN ENTWICKLUNG UND DER REVITALISIERUNG VON BRACHFLÄCHEN AB 2023 (FR ILE/REVIT ab 2023), ThürStAnz Nr. 19/2023 S. 717.
- RIXNER/BIEDERMANN/STEGE, HRSG. (2010): *Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO*, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln.
- SATZUNG DES LANDKREISES SÖMMERDA ÜBER DIE VERWERTUNG UND UMWELTVERTRÄGLICHE BESEITIGUNG VON ABFÄLLEN ZUR FÖRDERUNG DER KREISLAUFWIRTSCHAFT – KREISLAUFWIRTSCHAFTS- UND ABFALLSATZUNG (KRW-/ABFS) VOM 6. OKTOBER 2005, Amtsblatt Landkreis Sömmerda Nr. 41 / 19.10.2011.
- TMLNU (1999): *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung*, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU), Erfurt.
- TMLNU und TLUG (2004): *Die Naturräume Thüringens*; Naturschutzreport – Heft 21, Jena.
- TMLNU (2005): *Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell*, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU), Referat Schutzgebiete, Eingriffsbegleitung, Erfurt.
- TMLNU (2012): *Nutzung Struktur und Durchgängigkeit verbessernder Maßnahmen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie als Kompensationsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher und baurechtlicher Eingriffsregelung*, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (TMLFUN), Referat 44 und Thüringer Landgesellschaft mbH, Erfurt.

TMMJV (2017): *Nachbarrecht in Thüringen*, Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz (TMMJV), Referat Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (Hrsg.), Erfurt.

UBA (2017): *Leitfaden Tieffrequente Geräusche im Wohnumfeld – Ein Leitfaden für die Praxis*, Umweltbundesamt - Fachbereich I 3.4 (Hrsg.), Dessau.

### DIN-Normen

DIN 840 Abfallbehälter	DIN 18300 Erdarbeiten
DIN 3221 Hydranten für Feuerlöschzwecke	DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten
DIN 5008 Schreib- und Gestaltungsregeln für die Text- und Informationsverarbeitung	DIN 18919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken	DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
DIN 14095 Feuerwehrplan	DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
DIN 14210 Löschwasserteiche	DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial
DIN 14220 Löschwasserbrunnen	DIN 30710 KFZ Warnmarkierung
DIN 14230 Unterirdische Löschwasserbehälter	DIN 45691 Geräuschkontingentierung
DIN 14406 Tragbare Feuerlöscher	
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	

### Gesetze/Verordnungen/Vorschriften Bund

**Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm)** vom 19. Aug. 1970.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Bundesberggesetz (BBergG)** vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

**Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905).

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411).

**Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft)** vom 18. August 2021 (GMBl. 2021 Nr. 48-54, S. 1050).

**Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)** vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4647).

**Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 33).

**Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG)** vom 7. Juli 2005 (BGBl. I. S. 1970, 3621), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 32).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

- Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - UmwRG)** vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Gesetz zur Einspeisung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)** vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG)** vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387).
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Raumordnungsverordnung (RoV)** vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAAnz AT 08.05.2017 B5).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geä. durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)** vom 06. März 2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 28. August 2023 (BGBl. 2023 I S. 236).
- Telekommunikationsgesetz (TKG)** vom 23. Juni 2011 (BGBl. I S. 1858), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71).
- Umweltinformationsgesetz (UIG)** vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)** vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV)** vom 27. April 2009 (BGBl. I S. 900), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geä. durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI)** vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), zuletzt geä. durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Verordnung über die Vermeidung und die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zuständigkeitsbereich der Bundesverwaltung (Bundeskompensationsverordnung - BKompV)** vom 14. Mai 2020 (BGBl. I S. 1088).

**Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV)** vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

**Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

**Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV)** vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329).

**Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)** vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

**32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV)** vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146).

#### Landesgesetze/Vorschriften Thüringen

**Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz Gesetz (ThürAGKrWG)** vom 23. November 2017 (GVBl. 2017 S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 731, 741).

**Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thür. Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)** vom 14. April 2004 (GVBl. 2004 S. 465), zul. geä. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 731, 735).

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. 2022 S. 321).

**Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127).

**Thüringer Gesetz über die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Objekten des Altbergbaus und in unterirdischen Hohlräumen (Thüringer Altbergbau- und Unterirdische-Hohlräume-Gesetz – ThürAB-**b**UHG)** vom 23. Mai 2001 (GVBl. 2001 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 18. Dez. 2018 (GVBl. 2018 S. 731, 745).

**Thüringer Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit (ThürKGG)** vom 10. Oktober 2001 (GVBl. 2001 S. 290), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (GVBl. 2013 S. 194, 201).

**Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz – ThürUVPG)** vom 20. Juli 2007 (GVBl. 2007 S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. 2019 S. 323, 341).

**Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz – ThürKlimaG)** vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 816).

**Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Thüringer Bodenschutzgesetz – ThürBodSchG)** vom 16. Dez. 2003 (GVBl. 2003 S. 511), zuletzt geä. durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. 2019 S. 74, 121).

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

**Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale, Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG)** vom 14. April 2004 (GVBl. 2004 S. 465), zuletzt geändert durch das Thüringer Verwaltungsreformgesetz vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 735).

**Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 2000 (GVBl. 2000 S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 2019 (GVBl. S. 396).

**Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)** vom 11. Dezember 2012 (GVBl. 2012 S. 450), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. 2022 S. 473).

**Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)** vom 22. Dezember 1992 (GVBl. 1992 S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 2016 (GVBl. 2016 S. 149).

**Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** in der Fassung vom 7. Mai 1993 (GVBl. 1993, S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 489).

**Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG)** vom 16. Dezember 2008 (GVBl. 2008 S. 574), zuletzt geändert durch Artikel 42 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 731, 760).

**Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO)** vom 3. April 2002 (GVBl. 2002 S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. 2019 S. 74, 122).

**Thüringer Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Gemeinden, Verwaltungsgemeinschaften und Landkreise (Thüringer Bekanntmachungsverordnung – ThürBekVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1994 (GVBl. 1994 S. 1994, 1045), zuletzt geä. durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. August 2023 (GVBl. S. 264).

**Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten im Bauwesen (ThürZustBauVO)** vom 22. April 2008 (GVBl. 2008 S. 108), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. November 2013 (GVBl. 2013 S. 334).

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

#### Planungs- und Kartenwerke, Gutachten, Internetquellen

ENERGETISCHE STADTSANIERUNG - INTEGRIERTES ENERGETISCHES QUARTIERSKONZEPT „FRÖMMSTEDTER STRASSE“, ARCHITEKTURBÜRO HOLZ 2016.

GEMEINDLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT LANDGEMEINDE KINDELBRÜCK, DORFERNEUERUNG UND DORFENTWICKLUNG IN THÜRINGEN, IPU 2020.

LANDSCHAFTSPLAN KINDELBRÜCK/WEIßENSEE (SÖM 2), Landratsamt Sömmerda, Untere Naturschutzbehörde, Sömmerda 1997.

REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN (2011), Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionale Planungsstelle Mittelthüringen beim Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar.

REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN (2019) – ÄNDERUNG (1. Entwurf), Beschluss der Planungsversammlung Nr. 40/03/2019 vom 12.09.2019, Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionale Planungsstelle Mittelthüringen beim Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar.

STRASSENKARTE THÜRINGEN M. 1:200.000, Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Hrsg.), Ausgabe April 2021.

THÜRINGEN VIEWER, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) (2024), Kompetenzzentrum Geodateninfrastruktur Thüringen (GDI-Th) Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Erfurt. Version 2.40.1-1.0.0 .

TMBLV (2014): LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025 (LEP 2025), Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV), Erfurt. *[Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ThürLPIG im GVBl. Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.]*

# ANLAGEN

## Anlagenverzeichnis

**ANLAGE 1** Beteiligte Behörden und sonstige TÖB am Planaufstellungsverfahren

**ANLAGE 2** Zeichnung Geltungsbereich und Vorschlag Parzellierung (Variante 4b)

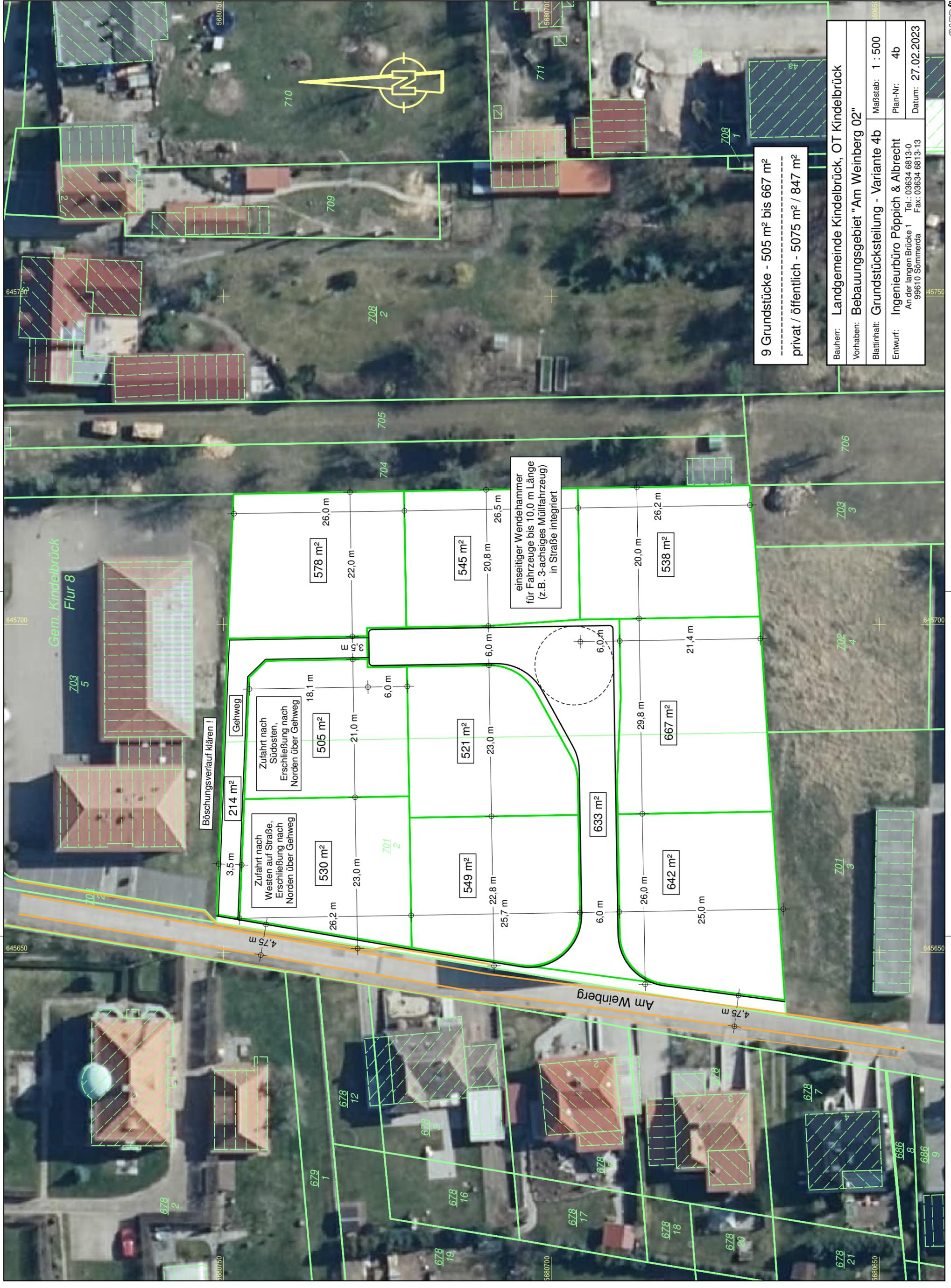
# ANLAGE 1

## Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) am Planaufstellungsverfahren

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Abwasserzweckverband "Finne" c/o Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
3	Deutsche Telekom Technik GmbH
4	Gemeinde Etzleben
5	Gemeinde Greußen
6	Gemeinde Kyffhäuserland
7	Gemeinde Niederbösa
8	Gemeinde Oberbösa
9	Gemeinde Topfstedt
10	IHK Industrie- und Handelskammer Erfurt
11	Kreishandwerkerschaft Weimar-Sömmerda
12	Landratsamt Sömmerda (LRA)
13	Stadt An der Schmücke
14	Stadt Bad Frankenhausen/Kyffhäuser
15	Stadt Weißensee
16	TEAG Thüringer Energie AG
17	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
18	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (TLBV)
19	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG)
20	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum (TLLLR)
21	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
22	Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVvA)
23	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA)
24	Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ c/o Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH
25	Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück für die Gemeinden Büchel, Griefstedt und Günstedt

## **ANLAGE 2**

**Zeichnung Erschließungsgebiet und Vorschlag Parzellierung (Variante 4b),  
Ingenieurbüro Pöppich & Albrecht, Stand: 02/2023**



9 Grundstücke - 505 m<sup>2</sup> bis 667 m<sup>2</sup>  
 -----  
 privat / öffentlich - 5075 m<sup>2</sup> / 847 m<sup>2</sup>

Bauherr:	Landgemeinde Kindelbrück, OT Kindelbrück
Vorhaben:	Bebauungsgebiet "Am Weinberg 02"
Blattinhalt:	Grundstücksteilung - Variante 4b
Entwurf:	Ingenieurbüro Pöppich & Albrecht An der langen Brücke 1 99610 Sömmerda Tel.: 03634 6813-0 Fax: 03634 6813-13
Maßstab:	1 : 500
Plan-Nr.:	4b
Datum:	27.02.2023

Böschungsverlauf klären !

Zufahrt nach Westen auf Straße, Erschließung nach Norden über Gehweg

Zufahrt nach Südosten, Erschließung nach Norden über Gehweg

einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (z.B. 3-achsiges Müllfahrzeug) in Straße integriert