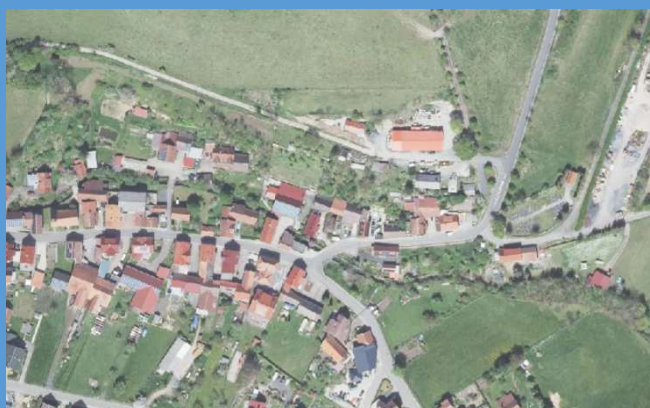


**Begründung
zum
Vorentwurf über den**

**Bebauungsplan
„Bergstraße“**



Gemeinde Dermbach

Hinter dem Schloss 1, 36466 Dermbach

Telefon + 4936964 8833

PLANUNGSBÜRO -PBB- BAD SALZUNGEN GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE

28.04.2026

Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

Telefon +49 3695 692915

Gemeinde Dermbach

Inhalt

1.	Anlass der Planung	3
2.	Planungsgrundlagen	4
2.1.	Verfahrensstand	4
2.2.	Vorhandene Bebauung / Nutzung	4
2.3.	Übergeordneter Planungen	4
2.3.1.	Flächennutzungsplan	4
2.3.2.	Baulückenkataster	5
2.4.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Allgemeine Planungsziele der Bebauungsplan	5
4.	Planinhalte	6
4.1.	Nutzungsart	6
4.2.	Überbaubarkeit der Grundstücksfläche, Grünordnung	6
4.3.	Bauweise	6
4.4.	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	6
4.5.	Hinweise	7
4.6.	Erschließung	7
4.7.	Solarenergie	7
Abbildung 1 - Luftbild mit Darstellung der Bebauungsflächen		3
Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem FNP		4



Die Gemeinde Dermbach beabsichtigt die Einbeziehung einzelner Grundstücksflächen, im Bereich der Bergstraße, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Für die nördliche Teilfläche, an die bebaute Ortslage anschließende, in der Flur 1 gelegene Flurstück 74/2, 109/4, 107 teilweise, 76/1 teilweise, 77/2 teilweise, 78/2 teilweise, 79/3 teilweise, 80 teilweise, 80/1 und 81/7 teilweise soll eine Bebauungsplan aufgestellt werden.



Hierzu liegen konkrete Bauvorhaben der Eigentümer vor.

Zurzeit kann die Kommune keine verfügbaren Bauplätze anbieten, sodass die Gemeinde über die Möglichkeit der

Abbildung 1 - Luftbild mit Darstellung Bebauungsfläche

Bebauungsplanen die kurzfristige Baulandbereitstellungen erwägt.

Gemäß des Landesverwaltungsamtes und des Landratsamt des Wartburgkreis, das für die Raumordnungsbelange zuständig ist, stehen dieser Satzung keine Belange entgegen.

Die geplante Wohnbaufläche liegt direkt angrenzend an die vorhandenen Ortslage. Das Flurstück 109/4 ist bereits durch ein Gebäude bebaut. Im Bereich des Flurstücks 74/2 ist die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich geplant. Die Erschließung erfolgt über die Bergstraße.

Beide Grundstücke verfügen derzeit nicht über Planungsrecht zur Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräume.

Somit ist eine Bauleitplanung erforderlich.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Dermbach beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplan im Bereich der Bergstraße.

Unter Berücksichtigung der folgenden Punkte ist die Aufstellung einer Bebauungsplan möglich:

- Die Planung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein;
- Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt;
- Die Planung darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, begründet und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Für das Gebiet an der Bergstraße sind die Voraussetzungen in den o.a. Punkten gegeben.

Die Vereinbarkeit der Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die vorliegende Begründung nachgewiesen.

2.2. Vorhandene Bebauung / Nutzung

Die betroffenen Grundstücke sind teilweise bebaut und wird über die Straße „Bergstraße“ erschlossen. Im Osten grenzt der geplante Satzungsbereich an die Bebauung der Ortslage an.

Die Bereiche des Bebauungsplan werden derzeit als Gartenfläche als auch als Gartengrundstücke genutzt.

2.3. Übergeordneter Planungen

2.3.1. Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Gegenwärtig befindet sich die Änderung des FNP in Bearbeitung. Die geplante Bebauungsplanfläche ist Bestandteil der FNP – Änderung. Die Ausweisung soll als Wohngebietsfläche erfolgen.



Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem FNP

Die geplante Bebauungsplanfläche ist Bestandteil der FNP – Änderung. Die Ausweisung soll als Wohngebietsfläche erfolgen.

Mit diesen Unterlagen erfolgt die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB .

Als Anlage 1 ist der Auszug aus dem Scopingverfahren der Begründung beige-fügt.

2.3.2. Baulückenkataster

Zurzeit sind keine Baulücken in der Ortslage verfügbar, die nach § 34 BauGB bebaubar wären, da diese von den Privateigentümern nicht freigegeben werden.

2.4. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) (BauGB).
- 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 Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 02. Juli 2024, (GVBl. S. 298)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl.S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205) und Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 5. August 2024 (GVBl. 525)

3. Allgemeine Planungsziele der Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit der derzeitigen Grundstücke ermöglicht, welche zukünftig die vorhandene Bebauung des Innenbereiches städtebaulich ergänzen.

Die Siedlungserweiterung entspricht dem Nachhaltigkeitsgrundsatz, da durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur die Erschließungskosten in den bisher teilweise erschlossenen Bereichen minimiert werden.



4. Planinhalte

Unter Zugrundelegung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 können durch den Bebauungsplan einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Mit der Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung wird den Zielen entsprochen.

4.1. Nutzungsart

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Umgebung lässt sich für den vorliegenden Planbereich als Wohngebiet ableiten.

4.2. Überbaubarkeit der Grundstücksfläche, Grünordnung

Die Eigenart der näheren Umgebung ist hinsichtlich der Bauweise aufgelockert. Einzelhausbebauung mit teilweise seitlichem Grenzabstand bestimmen den Charakter der Umgebung.

Unter Beachtung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche werden in dem Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von Bauflächen und Baulinien.
- Art und Maß der baulichen Nutzung.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.
- Bauweise und Dachform.
- Höhe der baulichen Anlagen.
- Private Grünflächen.
- Verkehrsflächen.
- Stellplätze und Garagen.

4.3. Bauweise

Es ist eine offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO zulässig, die sich aus der Größe der bebaubaren Fläche auf dem Grundstücken ergeben.

4.4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe können durch Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden.

Entsprechend der Gebietsprägung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und je 150 m² versiegelte Fläche 1 Obstbaum zu pflanzen.



4.5. Hinweise

Unter Hinweise wird auf der Planzeichnung auf verschiedene zu beachtende Forderungen und Hinweise der örtlichen Gegebenheiten verwiesen.

Es handelt sich dabei um:

- Hinweise bei archäologischen Funden
- Hinweise bei Auffälligen Bodenaushub und Bodenverunreinigungen
- Hinweise zu Erdaufschlüssen

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. 1, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWF und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. 1, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. 1, Nr. 16, S. 502 ff.).

4.6. Erschließung

Die Aufstellung des Bebauungsplan ist an eine gesicherte Erschließung gebunden. Dabei umfasst die gesicherte Erschließung der Baugrundstücke sowohl den Bereich der verkehrlichen Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung.

Die Grundstücke mit direkter Lage an der Bergstraße sind an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung und Entwässerung soll über das Flurstück 74/2 zum Flurstück 87/14 (Straße) erfolgen. Die Erschließung ist über vertragliche Vereinbarungen und eine Eintragung eines Leitungsrecht auf der verbleibenden Grundstücksfläche des Flurstückes 74/2 erforderlich und möglich.

Die Gartengrundstücke, die nur teilweise im Geltungsbereich liegen sind über die jeweiligen Hauptgrundstücke erschlossen.

4.7. Solarenergie

Die Möglichkeit der Nutzung der Solarenergie als Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Energie oder als Solaranlage zur Warmwasserbereitung ist anzustreben.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/6929-0



Bad Salzung, 28.04.2026

G:\DOC\4760-05 B-Plan Brunnhardtshausen\03 Planentwurf\Begründung\Begründung.docx

