

# Gemeinde Dermbach

Begründung

Stand: 13.02.2023



**Gemeinde Dermbach**

Hinter dem Schloß 1 in 36466 Dermbach    Telefon +49 (0) 36964 / 88-0

**BAUSTATIK-BAUPLANUNG**  
Dipl.-Ing. Christian Herget



Str. des Friedens 10 36419 Geisa  
Tel.: 036967/ 766-0  
Fax: 036967/ 766-20

**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Wohnbebauung Gartenstraße“  
Gemeinde Dermbach/ OT Stadtengsfeld**

# Inhalt

1. Rechtsgrundlagen .....	2
2. Abbildungsverzeichnis .....	2
3. Veranlassung und Ziele des Bebauungsplans .....	3
4. Geltungsbereich und Planungsgegenstand .....	3
5. Durchführungsvertrag .....	4
6. Übergeordnete Planungen .....	5
6.1 Regionalplan Südwestthüringen .....	5
6.1.1 Betrachtung Überschwemmungsgebiet und Hochwasserrisikogebiet .....	6
6.2 Flächennutzungsplan .....	8
7. Städtebauliche Planung .....	8
7.1 Planungskonzept .....	8
7.2 Ver- und Entsorgung .....	8
7.3 Verkehrserschließung .....	8
7.4 Löschwasserversorgung .....	8
7.5 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO) .....	9
7.5.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO; §9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	9
7.5.3 Dachform/ Dachneigung .....	9
7.5.4 Stellplätze und Garagen .....	9
7.5.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	9
8. Umwelteinschätzung .....	10
8.1 Tiere .....	10
8.2 Pflanzen .....	10
8.3 Boden .....	10
8.4 Wasser .....	11
8.5 Luft .....	11
8.6 Klima .....	11
8.7 Landschaft .....	12
8.8 Menschen und Gesundheit .....	12
8.9 Natura2000 Gebiete und weitere Schutzgebiete .....	12
8.10 Kultur- und Sachgüter .....	13

# 1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der jeweils gültigen Fassung
- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), in der jeweils gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der jeweils gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSCHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der jeweils gültigen Fassung
- **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2004 (GVBl. S. 244), in der jeweils gültigen Fassung
- **Thüringer Gesetz über Natur und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340), in der jeweils gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
- **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
- **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 9. Mai 2011 (NR. 192011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31. Januar 2012 (Nr. 31/2012 thüringer Staatsanzeiger)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S 2585) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

# 2. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
Abbildung 2: Auszug Regionalplan Südwestthüringen 2012 Karte 1-1 Raumstruktur mit einem Auszug aus der Legende .....	5
Abbildung 3: Regionalplan Südwestthüringen 2012; Raumnutzungskarte Westteil mit einem Auszug aus der Legende.....	5
Abbildung 4: festgesetztes Überschwemmungsgebiet.....	6
Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte HQ <sub>100</sub> Felda .....	7
Abbildung 6: Hochwasserrisikokarte HQ <sub>100</sub> Felda; Ausschnitt.....	7

### 3. Veranlassung und Ziele des Bebauungsplans

Die Vorhabenträger beabsichtigen die Errichtung von Wohnhäusern in der Gemarkung Stadtlengsfeld. Dafür werden die im Eigentum befindlichen Flurstücke 659; 660 und 661 in der Flur 5 werden als Bauland überplant. Als Zufahrt dient das Gemeindeflurstück 685. Die Zufahrt geschieht über die vorhandenen Gartenstraße. Das neue Wohngebiet schließt an die vorhandene Bebauung der Gartenstraße an. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - aufgestellt.

In der Sitzung vom 02.12.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Dermbach die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Gartenstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §13a in Verbindung mit §13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

### 4. Geltungsbereich und Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet befindet sich in der

Gemarkung Stadtlengsfeld,  
Flur 5,  
Flurstücke 659; 660; 661, 685 (teilweise)

Der Geltungsbereich liegt südöstlich des Ortszentrums von Stadtlengsfeld. Im Nord- und Südwesten befindet sich die Wohnbebauung Stadtlengsfeld. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an ein Wochenendhausgebiet. Die Zufahrt erfolgt aus Nordwesten über die Gartenstraße.

Es wird eine Fläche von ca. 2.797,3m<sup>2</sup> in den Planungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 5. Durchführungsvertrag

Zwischen der Gemeinde Dermbach und den Vorhabensträgern ist ein Durchführungsvertrag zu vereinbaren. Dieser regelt alle Details zur Erschließung und Umsetzung. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss rechtssicher zu erstellen.

# 6. Übergeordnete Planungen

## 6.1 Regionalplan Südwestthüringen

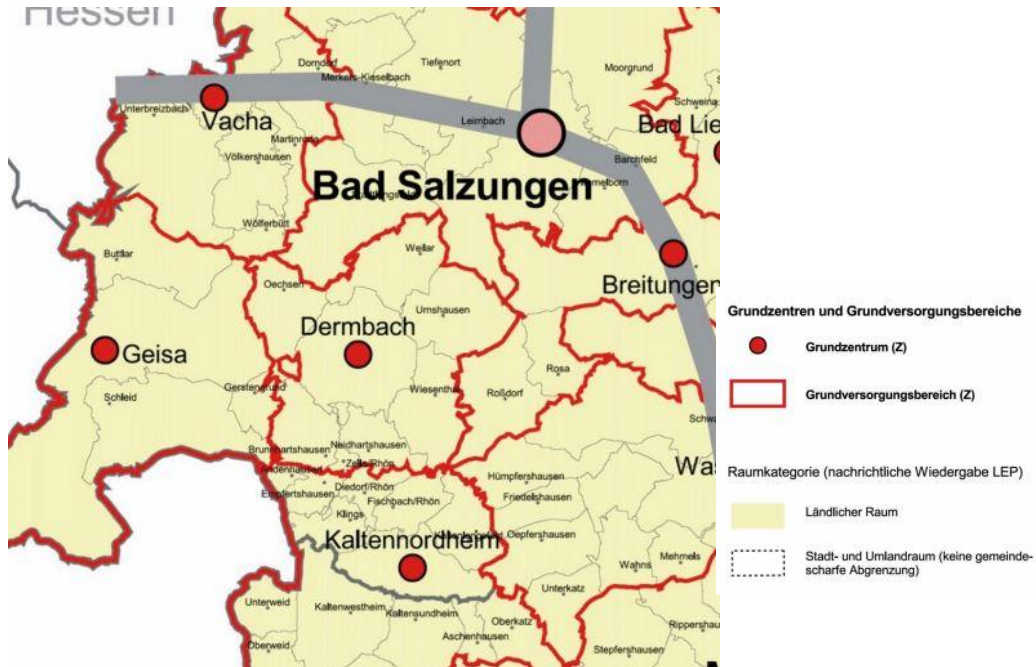


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Südwestthüringen 2012 Karte 1-1 Raumstruktur mit einem Auszug aus der Legende

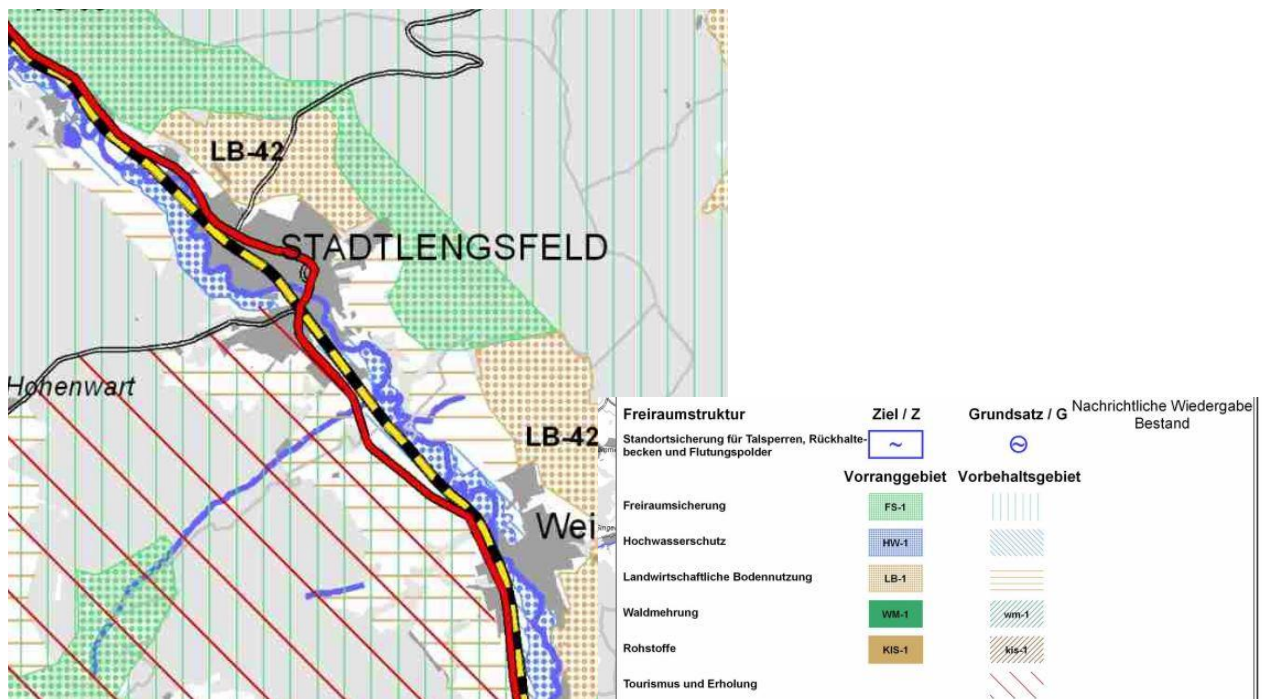


Abbildung 3: Regionalplan Südwestthüringen 2012; Raumnutzungskarte Westteil mit einem Auszug aus der Legende

Im Regionalplan Südwestthüringen 2012 Karte 1-1 Raumstruktur ist das Planungsgebiet als „Grundversorgungsbereich“ ausgewiesen.

Die Raumnutzungskarte Westteil weist jedoch das Gebiet als Vorranggebiet Hochwasserschutz HW 10 –Felda aus. Die genaue Lage kann bei einem üblichen Maßstab von 1:100.000 nicht entnommen werden. Daher erfolgt eine Betrachtung des Überschwemmungsgebietes und des Hochwasserrisikoschutzgebietes.

### 6.1.1 Betrachtung Überschwemmungsgebiet und Hochwasserrisikogebiet



Abbildung 4: festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Überschwemmungsgebiets der Felda. Die Grundstücksgrenze befindet sich ca. 29m entfernt von dem eingetragenen Risikogebiet.

Die Hochwasserrisikokarte für das Gebiet der Felda im Raum Stadtlengsfeld tangiert das Plangebiet nicht. Daher sind keine Auswirkungen bei Starkregen zu erwarten. Auf Grund der räumlichen Entfernung wird das Risiko für eine Überschwemmung des Plangebiets als gering eingestuft.

Eine private Vorsorge wird durch eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

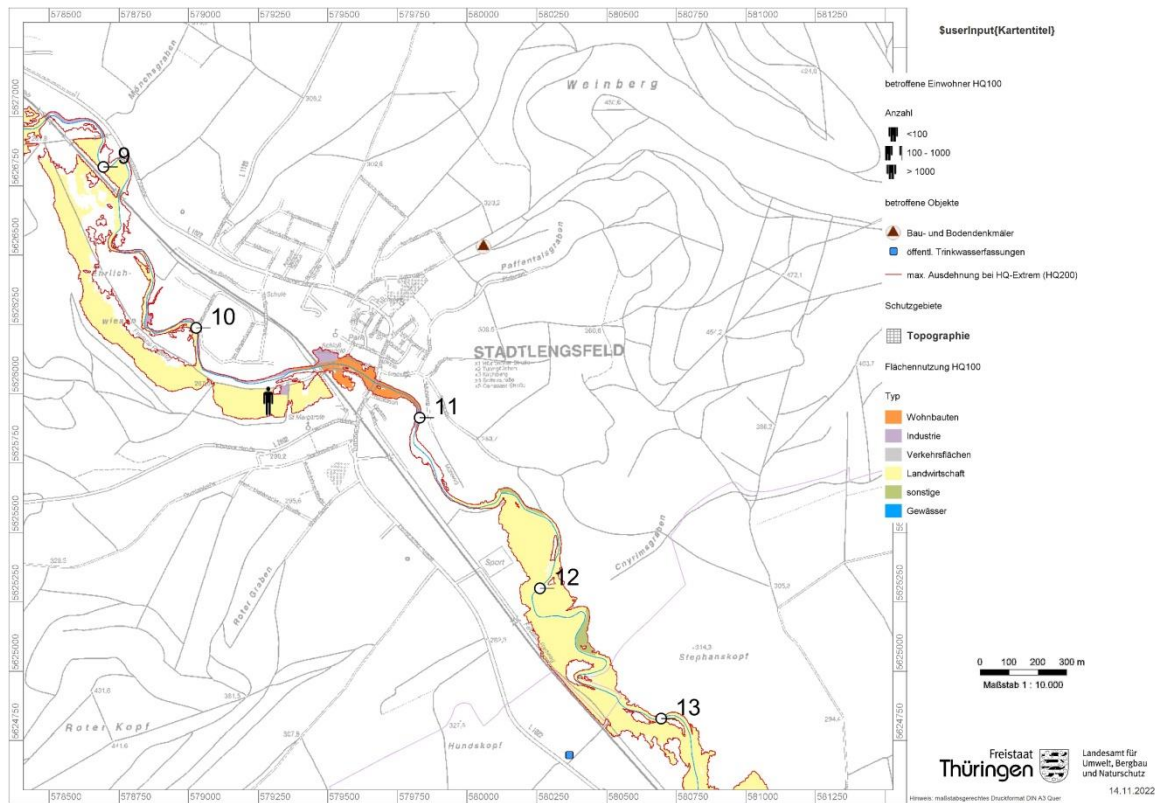


Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte HQ<sub>100</sub> Felda

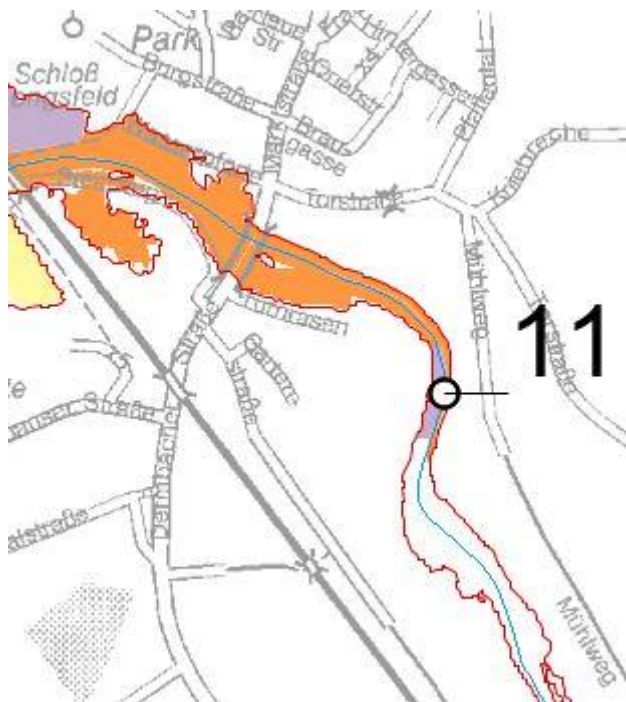


Abbildung 6: Hochwasserrisikokarte HQ<sub>100</sub> Felda; Ausschnitt



## 6.2 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Stadtlengsfeld der Gemeinde Dermbach existiert kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Somit ist das Plangebiet in seiner Nutzung nicht konkretisiert. Es ist jedoch vorgesehen, den bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Dermbach zu erweitern und in diesem Zuge das Plangebiet mit aufzunehmen.

## 7. Städtebauliche Planung

### 7.1 Planungskonzept

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Grünland dar. Entlang der vorhandenen Gartenstraße ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Diese soll nun in Verlängerung fortgesetzt werden. An die Wohnbebauung Gartenstraße schließt ein Wochenendhausgebiet an.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die elektrische Versorgung, sowie die Wasserver- und entsorgung sind in der Gartenstraße vorhanden. Die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis findet an einem Sammelplatz außerhalb der Gartenstraße statt, da eine Befahrung mit entsprechenden Müllfahrzeugen nicht realisierbar ist.

### 7.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Zufahrt der Gartenstraße zu erreichen. Eine Erweiterung der öffentlichen Straße ist nicht notwendig.

### 7.4 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 800l/min (48m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden notwendig. Der Löschwasserbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen im Umkreis (Radius) von 300m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z.B. Bahntrassen, Schnellstraßen).

## 7.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 7.5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO)

Als Nutzungsart wird für das Plangebiet das „Allgemeine Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) definiert. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### 7.5.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO; §9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf für Stellplätze und deren Zufahrt bis 50 v. Hundert überschritten werden. (§19 BauNVO) Eine vollflächige Versiegelung der Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt.

### 7.5.3 Dachform/ Dachneigung

Die Dachform des Wohngebiets wird auf Pultdächer, Walmdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 38° festgesetzt.

### 7.5.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind an der Süd-Ost-Seite der Flurstücke anzuordnen. Vor Garagen müssen mindestens 5m Sichtabstand zur öffentlichen Straße vorhanden sein.

### 7.5.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind je Flurstück mindestens 50% der Grundstücksfläche als private Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Pro angefangenen 100m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Gehölzpflanzung ist mindestens 5 Jahre zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 4 Jahre Entwicklungspflege).

## 8. Umwelteinschätzung

### 8.1 Tiere

Bestand	Planung
Das Tiervorkommen ist abhängig von den Landschaftsstrukturen und der vorherrschenden Landnutzung. Durch die geplante Nutzungsartenänderung sind es vorwiegend Kleinstlebewesen in und auf dem Boden, welche durch die Versiegelung in ihrem Lebensraum gestört werden. In ca. 30m Entfernung befindet sich die Felda. Hier sind Kleinsäuger, diverse Vogelarten, sowie aquatische Organismen zu erwarten. Das Plangebiet selbst bietet auf Grund seiner Beschaffenheit und bisherigen Nutzung als Grünland äußerst geringes Potenzial als Lebensraum für geschützte Tierarten.	Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Nutzung werden Kleinsäuger und wirbellose Kleinlebewesen in ihrem Lebensraum gestört bzw. deren Lebensraum wird z.T. vernichtet. Die Populationen der betroffenen Arten bleiben auf einer geringfügig verkleinerten Fläche, jedoch in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet. <b>Der Eingriff in das Schutzgut wird als wenig erheblich eingestuft.</b>

### 8.2 Pflanzen

Bestand	Planung
Die geplante Flächennutzung erfolgt auf einer bestehenden Grünfläche, welche unmittelbar an die Siedlung anschließt. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten weist die Vegetation im Plangebiet eine sehr geringe Artenvielfalt auf.	Durch die geplante Bebauung kommt es im Geltungsbereich zur Änderung der Nutzungsart, welche keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandene Flora hat, welche schon im Bestand nur sehr kleinflächig natürliche oder naturnahe Vegetationselemente enthält. Da im Planungsgebiet keine wertvollen, geschützten Biotope vorhanden sind, erfolgt kein Eingriff in ökologisch hochwertige Bereiche. <b>Der Eingriff ist als wenig erheblich zu beurteilen. Dennoch werden mit Neupflanzungen grünordnerische Maßnahmen getroffen.</b>

### 8.3 Boden

Bestand	Planung
Das Stadtgebiet von Stadtlengsfeld ist der Bodenregion der (vorwiegend) mesozoischen Berg- und Hügelländer zuzuordnen. Innerhalb dieser Region zählt es zur Bodenlandschaft des Südthüringer Buntsandstein-Waldlandes. Bodentypen dieser Bodenlandschaft sind Braunerde und Braunpodsol.	Der Boden wird durch die geplante Bebauung zum Teil vollversiegelt und weitgehend teilversiegelt, wodurch die Fläche des Bodens abnimmt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens nimmt ab und der Lebensraum für Kleinlebewesen wird weiter eingeschränkt. <b>Der Eingriff ist als erheblich zu</b>

Das Plangebiet wird momentan als intensives Grünland genutzt. Dies führt zu mäßigen Beanspruchungen des Bodens. Die Wertigkeit des Bodens im Bereich des Bauleitplanes wird daher als mittel eingestuft.	<b>beurteilen, sodass grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden.</b>
--	---

## 8.4 Wasser

<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Wasser erfüllt in erster Linie vielfältige ökologische Funktionen und dient als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen; als Lebensraum; als Regulator und Regenerator des Naturhaushaltes und des Klimas; als Stofftransportmedium und als landschaftsgestaltendes Element. Stadtlengsfeld liegt im Tal der Felda, einem Nebenfluss der Werra in der Rhön. Östlich des Plangebietes verläuft die Felda. Für die Felda ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Dieses verläuft allerdings ca. 30m entfernt vom Plangebiet und hat daher keinen direkten Einfluss.	Durch die geplante Überbauung werden Teile der Fläche teil- bzw. auch vollversiegelt und somit wird die Versickerungs- und Speicherfähigkeit für Oberflächenwasser eingeschränkt. Aufgrund der geringen Flächengröße der mit Gebäuden überbauten Teilfläche und der damit verbundenen, verhältnismäßig geringen Minderung der Versickerungsleistung, kann diese durch die Überdeckung mit relativ wasserdurchlässigem Pflaster auf der übrigen Nutzfläche bzw. der Grünflächen teilweise kompensiert werden. <b>Insgesamt wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser als weniger erheblich eingestuft.</b>

## 8.5 Luft

<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Von der derzeitigen Flächennutzung im Plangebiet geht zurzeit kaum eine Luftbelastung für den Landschaftsraum aus. Durch den Straßenverkehr verursachte Schadstoffemissionen in Form von Stickoxiden sind aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens als sehr gering einzustufen.	Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Nähe zu anderen Siedlungsstrukturen wird die Luftbewegung kaum eingeschränkt. Die Luftverschmutzung durch den PKW-Verkehr oder Wärmeerzeugungsanlagen wird als sehr gering eingestuft. <b>Der Eingriff wird als weniger erheblich eingestuft.</b>

## 8.6 Klima

<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Das Plangebiet ist dem Klimabereich „Zentrale Mittelgebirge und Harz“ zuzuordnen. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 453 bis 1.059 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 5,6 - 9,2°C. Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Das Klima dieser Region ist bezogen auf ganz Thüringen	Bisher sind im Plangebiet keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Klimasituation zu beobachten. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich kleinklimatische Veränderungen. Die Zunahme der Bodenversiegelung bewirkt einerseits einen Temperaturanstieg, da sich

<p>verhältnismäßig kühl und besonders bei West- und Nordwestwetterlagen feucht. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtgebietes von Stadtlengsfeld. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus dieser Lage am Ortsrand. Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Klimasituation zu beobachten.</p>	<p>Stein- und Asphaltflächen stärker aufheizen als vegetationsbedeckte Flächen. Zum anderen nimmt die Luftfeuchtigkeit aufgrund mangelnder Verdunstungsmöglichkeiten ab, da das Niederschlagswasser durch die Versiegelung schnell oberflächlich abgeführt wird. In Anbetracht der geringen Größe des Planungsgebietes sind die Beeinträchtigungen sehr gering. <b>Der Eingriff wird als weniger erheblich eingestuft.</b></p>
---	--

## 8.7 Landschaft

Bestand	Planung
<p>Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Stadtlengsfeld. Naturräumlich ist die Gemarkung Stadtlengsfeld zwei Naturräumen zuzuordnen. Während die südliche Spitze des Gemarkungsgebietes zum Naturraum Vorderrhön gehört, ist der übrige Teil dem Lengsfeld-Zillbach-Bauerbacher Buntsandstein-Waldland zuzuordnen.</p> <p>Die Vorderrhön bildet den thüringischen Ausschnitt aus den Basaltkuppen-Vorländern der Hohen Rhön. Sie besteht als ein vielgestaltiges und abwechslungsreiches Triasberg- und -hügelland, deren charakteristisches Merkmal die zahlreichen bewaldeten Basaltkuppen und -plattenberge sind, die das Landschaftsbild prägen.</p>	<p>Durch die geplante Bebauung einer bisherigen Grünfläche wird das Landschaftsbild verändert. Allerdings schließt direkt nördlich an das Plangebiet die bebaute Ortslage an. <b>Der Eingriff wird als weniger erheblich eingestuft.</b></p>

## 8.8 Menschen und Gesundheit

Bestand	Planung
<p>Das geplante Vorhaben ist direkt an das angrenzende Siedlungsgebiet, den Ort Stadtlengsfeld, angeschlossen.</p>	<p>Durch die Lage angrenzend an die bestehende Ortschaft, werden die Anwohner eine minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens spüren. Dies liegt aber absolut im tolerierbaren Bereich. <b>Der Eingriff wird als nicht erheblich eingestuft.</b></p>

## 8.9 Natura2000 Gebiete und weitere Schutzgebiete

Natura2000 Gebiete und andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## 8.10 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

**Insgesamt ist der Eingriff in Natur und Landschaft als wenig erheblich einzustufen.**