

# Begründung

## 1. Änderung Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet Sonnenhügel (alt: Fabrikhügel) Kloster Veilsdorf“ der Gemeinde Veilsdorf

Bauherr



Gemeindeverwaltung  
Veilsdorf  
Marktplatz 12  
98669 Veilsdorf

Stand: 20.12.2021

Auftragnehmer



Neulehen 41  
98673 Eisfeld  
Tel. 03686 39290  
Fax. 03686 392919  
[www.IB-Greiner.de](http://www.IB-Greiner.de)  
[B\\_GREINER@t-online.de](mailto:B_GREINER@t-online.de)

# Begründung

<b>1.</b>	Lage	1
1.1.	Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	1
1.2.	Gegenwärtige Nutzungen im Geltungsbereich	1
<b>2.</b>	Ziel und Zweck	2
<b>3.</b>	Planungsrechtliche Situation	2
<b>4.</b>	Geplante bauliche Nutzung	3
4.1.	Art der baulichen Nutzung	3
4.2	Maß der baulichen Nutzung	3
4.3	Bauweise und Baugrenze	4
4.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
<b>5.</b>	Grünordnerische Zielsetzungen	4
<b>6.</b>	Umweltrelevante Belange der Planung	5
<b>7.</b>	Erschließung	6
7.1.	Verkehrerschließung	6
7.2.	Wasserversorgung	6
7.3.	Abwasserentsorgung	6
7.4.	Stromversorgung	6
7.5.	Gasversorgung	7
7.6.	Telekommunikation	7
<b>8.</b>	Altlastensituation	7
<b>9.</b>	Lärm- und Immissionsproblematik	7
<b>10.</b>	Flächenbilanz	7



# Begründung

1. Änderung Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet Sonnenhügel (alt: Fabrikhügel) Kloster Veilsdorf“  
der Gemeinde Veilsdorf

---

Das Gebäude (Trafostation) der TEAG im südlichen Bereich bleibt erhalten. Der Brunnen (Brauchwasser) bleibt ebenfalls erhalten, zergliedert jedoch das Plangebiet.

## 2. Ziel und Zweck

Das brachliegende Gelände soll als angrenzende Fläche an das bereits entwickelte Gebiet „Ehemalige Porzellanfabrik Kloster Veilsdorf“ einer städtebaulichen geordneten Nutzung unter Berücksichtigung von Lärmschutzfaktoren zugeführt werden. Es sollen bestehende Nutzungskonflikte ausgeräumt werden und den örtlichen Bedarf vorwiegend an Wohn- und teilweise Kleingewerbebauland befriedigen.

Die Ausweisung des Planungsgebietes als Wohn- und Mischbaufläche stellt den Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung für die Gemeinde Veilsdorf der nächsten Jahre dar.

## 3. Planungsrechtliche Situation

Bereits im Jahr 2002 wurde der B-Plan *Allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI)* „*Fabrikhügel, Kloster Veilsdorf*“ aufgestellt.

Durch die Gemeinde wird nun eine Planung zur 1. Änderung durchgeführt. Dabei wird neben anderen Aspekten (Straßenführung, Grundstückszuschnitt) auch der Name des Gebietes von Fabrikhügel zu Sonnenhügel geändert.

Der Standort wird zum heutigen Zeitpunkt nicht nur als verkehrstechnisch günstig, sondern auf Grund der Höhenlage und dem dadurch vorhandenen Ausblick als gut vermarktbare Wohnbauland eingeschätzt.

Der unmittelbare Anschluss an die Bundesfernverkehrsstraße B 89 sowie Autobahn A 73 ist als Vorteil zu werten.

# Begründung

1. Änderung Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet Sonnenhügel (alt: Fabrikhügel) Kloster Veilsdorf“  
der Gemeinde Veilsdorf

## 4. Geplante bauliche Nutzung

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO und Mischgebiet MI § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 BauNVO. Abweichend davon wird festgesetzt: Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.1 bis 5 sind nicht zulässig

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO. Abweichend davon wird festgesetzt: Ausnahmen nach § 6 Abs.2 Nr.5 bis 8 sind nicht zulässig.

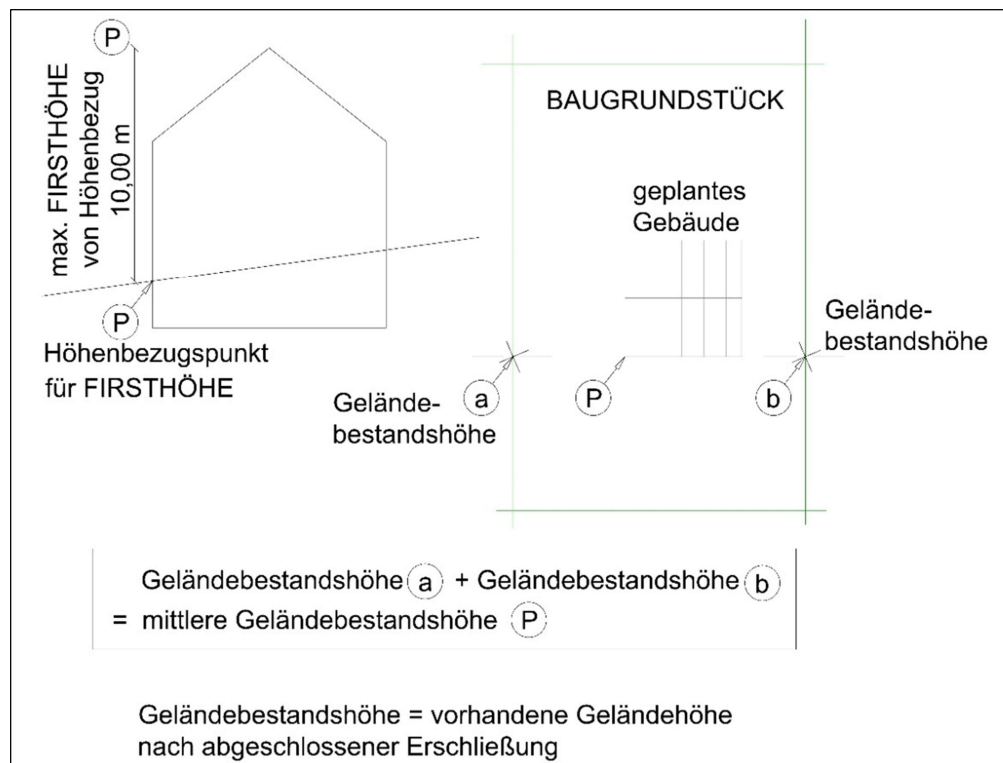
Um ein breites Spektrum an zukünftigen Vorhaben im Mischgebiet zu gewährleisten, wurden keine weiteren Einschränkungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen.

Die Auswahl der Festsetzungen für das Planungsgebiet hat das Ziel „Gewerke“ und „Wohnen“ einander harmonisieren zu lassen. Sie unterstützen eine gezielte Entwicklung des Planungsbereiches und legen baurechtliche Maßstäbe perspektivisch fest.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Maß der baulichen Nutzungen tragen sowohl der sparsamen und wirtschaftlichen Nutzung von Grund und Boden als auch der anzustrebenden Minimierung

des Eingriffs in Natur und Landschaft Rechnung. Im Mischgebiet wurde eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt, im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,35.



## Begründung

1. Änderung Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet Sonnenhügel (alt: Fabrikhügel) Kloster Veilsdorf“  
der Gemeinde Veilsdorf

---

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Bereich des Mischgebietes / Allgemeinen Wohngebiet ist als Höhe in m angegeben. Die maximale Firsthöhe wird im Mischgebiet / Allgemeinen Wohngebiet auf Grund der bestehenden Hanglage auf 10,00 m festgesetzt. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse II.

### 4.3 Bauweise und Baugrenze

Im Mischgebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 festgesetzt. Abweichend davon sind nur Gebäude zulässig deren Länge 25 m nicht überschreiten. Als Wohnhäuser sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

### 4.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden vorrangig zur Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen getroffen.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländeregulierung sind bis höchstens je 1,00 m zugelassen, gemessen von der Oberkante der anliegenden Erschließungsstraße.

Die Höhe der Grundstückseinfriedung darf 2,00 m nicht überschreiten.

## **5. Grünordnerische Zielsetzungen**

Hauptziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Minimierung und Kompensierung der Auswirkungen der geplanten Entwicklung der Fläche auf Natur und Umwelt.

Durch die Ausweisung des Geländes als Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet wird ein dauerhafter Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt herbeigeführt.

Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die beabsichtigten Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Angestrebt wird ein Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Plangebietes.

Als konkrete grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu nennen:

### Öffentliche Grünflächen ÖG 1 - 3

- |                        |   |
|------------------------|---|
| ÖG 1 (Flurstück 221/7) | Sichtschutzpflanzungen im Bereich der Brauchwasseranlage /<br>Erhalt bestehender Bäume    |
| ÖG 2 (Flurstück 216/2) | Aufwertung einer bestehenden Wirtschaftswiese durch Extensivierung – Zielbiotop Bergwiese |

## Begründung

1. Änderung Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet Sonnenhügel (alt: Fabrikhügel) Kloster Veilsdorf“  
der Gemeinde Veilsdorf

---

ÖG 3

Erhalt der bestehenden Bäume im südlichen Bereich

Die privaten Grünflächen werden mit 30% der nicht überbaubaren Grundstücke festgesetzt:

- je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücke ist mind. 1 Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen aus Liste B
- für mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine naturnahe gärtnerische Gestaltung und Unterhaltung gefordert.
- Dies beinhaltet den Verzicht auf Nadelgehölze, das Anlegen von Landschaftsrasen sowie das Anlegen von Gehölzgruppen / Gehölzhecken der Liste B.
- Carports sind mit Klettergehölzen der Liste C zu begrünen.

Für die Bepflanzung sind die in der Pflanzenauswahlliste des Bebauungsplanes aufgeführten Arten zu verwenden. Der Umweltbericht wurde vom Ingenieurbüro Greiner Eisfeld erstellt. Die vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

### 6. Umweltrelevante Belange der Planung

Für die erste Änderung des Bebauungsplans „Sonnenhügel“ der Gemeinde Kloster Veilsdorf wurde im 13.10.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,42 ha. Der Bebauungsplan besitzt WA und MI-Flächen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist von mehreren Voraussetzungen abhängig, die hier gegeben sind:

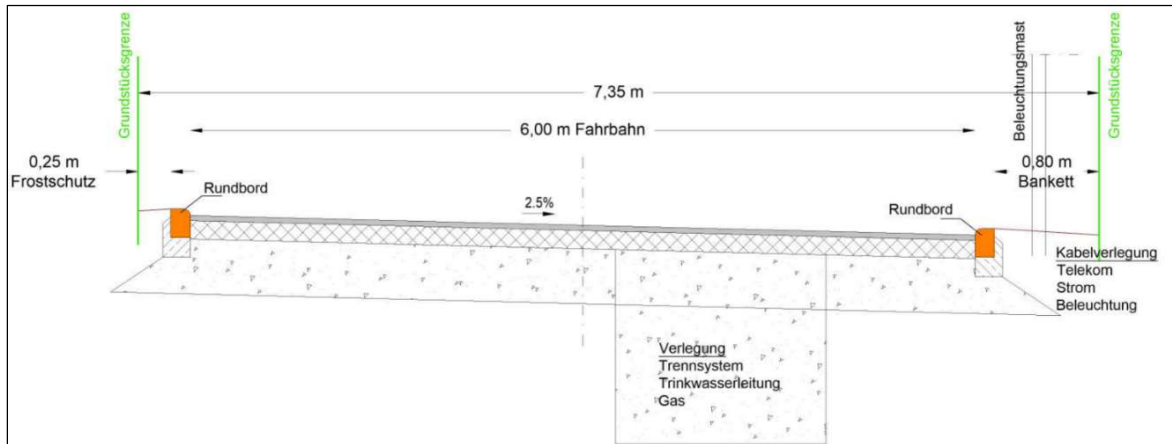
- Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU- Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen nicht.
- Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

# Begründung

1. Änderung Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet Sonnenhügel (alt: Fabrikhügel) Kloster Veilsdorf“ der Gemeinde Veilsdorf

## 7. Erschließung

### 7.1. Verkehrserschließung



Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Ausbau der vorhandenen Zufahrt zu den Reihenhäusern und Weiterführung der Erschließungsstraße in östlicher Richtung, um dann in südlicher Richtung wieder an die vorhandene Fabrikstraße anzubinden.

### 7.2. Wasserversorgung

Die Hauptwasserleitung befindet sich in der Fabrikstraße. Zur Wasserversorgung des Gebietes wird eine Ringleitung (DN 100) verlegt.

### 7.3. Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser (DN 200) kann ebenso wie das Oberflächenwasser an zwei Stellen entsprechend dem natürlichen Gefälle dem Trennsystem der Fabrikstraße zugeführt werden.

Auf Grund des Vorhandenseins des Brunnens und dessen Versorgungsleitungen ist eine Umverlegung der vorhandenen Versorgungsleitungen, welche über das Plangebiet verlaufen, notwendig. Die neue Lage der Versorgungsleitungen wird entsprechend der Trassierung der Erschließungsstraße verlaufen.

### 7.4. Stromversorgung

Die neuen Elektroleitungen werden im Zuge der Gebietserschließung in die Straßen mitverlegt.

Die Trafostation befindet sich auf dem Plangebiet (an Fabrikstraße grenzend), die Versorgung des Planbereiches mit Elektroenergie kann somit sichergestellt werden.



# Begründung

1. Änderung Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet Sonnenhügel (alt: Fabrikhügel) Kloster Veilsdorf“  
der Gemeinde Veilsdorf

---

## 7.5. Gasversorgung

Grundsätzlich kann das Plangebiet mit Gas versorgt werden. Hierzu sind noch Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen Gasversorgung Thüringen mbH vorzunehmen.

## 7.6. Telekommunikation

Die Unterbringung von Fernmeldeleitungen und Anlagen wird innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen durchgeführt.

## **8. Altlastensituation**

Im angrenzenden Gewerbegebiet „Alte Porzellanfabrik Kloster Veilsdorf“ wurden im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung verschiedene Stellen auf Altlasten untersucht. An keine dieser Stellen wurden Kontaminationen festgestellt. Der zu betrachtende Planbereich gibt, historisch gesehen, keinen Grund für einen Altlastenverdacht.

Werden im Rahmen der vorgesehenen baulichen Maßnahmen organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist die Einbeziehung der zuständigen Behörde für Altlasten, Landratsamt Hildburghausen, Untere Bodenschutzbehörde, Wiesenstraße 8, 98646 Hildburghausen, erforderlich.

## **9. Lärm- und Immissionsproblematik**

Konfliktsituationen bezüglich des angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes sind nicht zu erwarten. Die festgesetzten Schallleistungspegel für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Alte Porzellanfabrik Kloster Veilsdorf“ unterschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete.

## **10. Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst		ca. 2,42 ha
davon entfallen auf:	Mischgebiet (MI)	ca. 0,56 ha
	Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,08 ha
	Verkehrsfläche	ca. 0,28 ha
	Öffentliche Grünflächen (ÖG 1 – 3)	ca. 0,42 ha
	Brunnen / Trafo	ca. 0,08 ha