Bebauungsplan Nr. 28

Wohngebiet „An der Reese“

Teistungen

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 09/2026

Bearbeiter:
C. Vogler
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/47218
E-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Planungsträger
Gemeinde Teistungen
Hauptstraße 17
37339 Teistungen

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis 1
1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 5
1.1. Räumlicher Geltungsbereich 5
1.2. Lage des Plangebiets 5
1.3. Eigentumsverhältnisse 6
2. Planungserfordernis 7
2.1. Planungsanlass 7
2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 8
3. Rechtliche Rahmenbedingungen 9
3.1. Gesetzliche Grundlagen 9
3.2. Regionalplanung 10
3.3. Flächennutzungsplan 14
3.3.1 Grundsatz und Ausgangslage 14
3.3.2 Rechtliche Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB 15
3.3.3 Dringende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB 15
3.3.4 Nichtentgegenstehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (§ 8 Abs. 3 Satz 1 a. E. BauGB) 18
3.3.5 Ergebnis 18
3.4. Städtebauliche Belange 19
3.5. Verhältnis zu externen und internen Planungen 24
3.6. Vorhandene Planungsgrundlagen 24
3.7. Gewässerschutz 24
3.8. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände 27
3.9. Sonstige Schutzgebiete 27
3.10. Nutzung 27
3.11. Infrastruktur 27
3.12. Immissionsschutz 27
3.13. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen 28
3.14. Planungen benachbarter Gemeinden 28
3.15. Sonstiges 28
3.16. Vorprüfung des Einzelfalles 28
4. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 BauGB 29
5. Artenschutzrechtliche Einschätzung 34
6. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen 35
6.1. Art der baulichen Nutzung 35
6.2. Maß der baulichen Nutzung 36

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 38
6.4. Gliederung des Geltungsbereichs in Teilbereiche 38
6.5. Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften 40
6.6. Anzahl der Wohnungen 40
6.7. Garagen, Carports und Nebenanlagen 41
6.8. Technische Infrastruktur 41
6.8.1 Verkehrliche Erschließung und Zufahrt B 247 41
6.8.2 Geländeauffüllung 46
6.8.3 Wasserversorgung 47
6.8.4 Abwasserbeseitigung 47
6.8.5 Erschließung Elektrizität 49
6.8.6 Erschließung Telekommunikation 49
6.8.7 Erschließung Gas und Geothermie 49
6.8.8 Entsorgung 49
6.8.9 Photovoltaikanlagen 50
6.8.10 Spielplatz 50
6.9. Grünordnung 50
6.10. Immissionen und Schallschutztechnische Festsetzungen 64
6.10.1 Planungsrechtliche Ausgangslage und Überblick 64
6.10.2 Schalltechnische Betrachtung – Verkehrslärm B 247 66
6.10.3 Schalltechnische Betrachtung – Gewerbelärm 67
6.10.4 Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zum baulichen Schallschutz 69
6.10.5 Außenwohnbereiche 71
6.11. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB 73
6.12. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB 73
6.13. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB 73
6.14. Hinweise 73
7. Plangrundlage 76
8. Alternativen 76
9. Kosten 77
10. Flächenbilanz 77
Teil 2 – Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 u. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB 78
11. Einleitung und Vorbemerkungen zum Umweltbericht 78
12. Grenzen des Untersuchungsraumes 79

13. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung 80
14. Inhalt und Ziele der Planung 81
14.1. Angaben zum Standort, Lage zum Gemeindegebiet 81
14.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans 81
14.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans 81
14.3.1. Allgemeines 81
14.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) 82
14.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 82
14.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 82
14.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB 82
14.3.6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) 83
14.3.7. Konkretisierung der grünordnerischen und landschaftsplanerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) 83
14.3.8. Maßnahmenblatter 88
15. Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan 93
15.1. Grundsätze der Bauleitplanung 93
15.1.1. Regionalplanung 94
15.1.2. Flächennutzungsplan 94
15.1.3. Wasser/ Gewässerschutz 94
15.1.4. Abfälle / Altlasten / Bodenschutz 94
15.1.5. Erneuerbare Energien, Energieeffizienz 95
15.1.6. Kulturdenkmale 95
15.1.7. Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope 95
15.1.8. Schutzgebiete nach Waldrecht 96
15.1.9. Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete) 96
15.1.10. Europäischer Artenschutz 96
15.1.11. Immissionsschutz / Schall 97
16. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen 99
16.1. Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt 100
16.2. Fläche 103
16.3. Boden 104
16.4. Wasser 119
16.5. Klima / Luft 121
16.6. Landschaft 123
16.7. Mensch 124

16.8. Kultur- und Sachgüter 128
16.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 129
16.10. Art und Menge erzeugter Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung 130
16.11. Risiken für die menschliche Gesundheit, kulturelle Erbe oder Umwelt 130
17. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 130
18. Beschreibung Methodik u. Hinweise Schwierigkeiten bei Datenerhebung 131
19. Monitoring 133
20. Zusammenfassung 133
Anlage A – Übersichtskarten 136
Anlage B – Schallimmissionsprognose 137

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 28 – Wohngebiet „An der Reese“, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Teistungen
Flur 2: Flurstücke 302/7; 204/1* (*anteilig betroffen)

Die Flurstücksbezeichnungen sind der Automatisierten Liegenschaftskarte Gemarkung Teistungen - Stand 06/2026 entnommen.

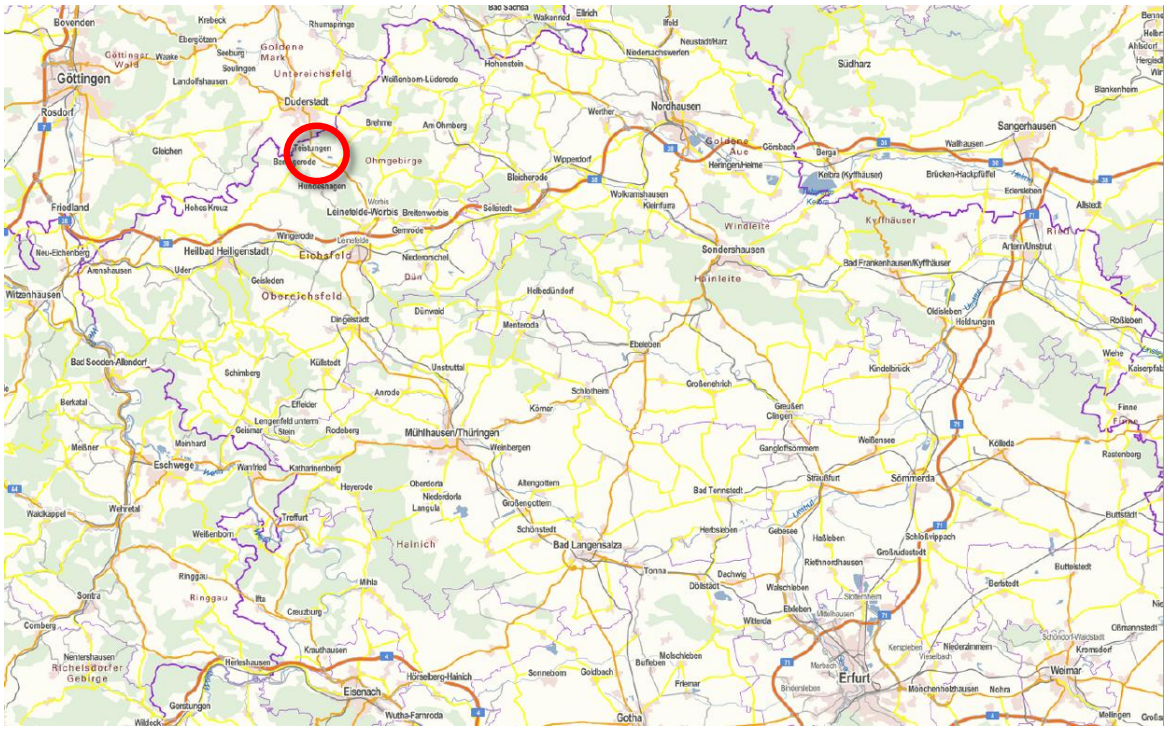
Er wird begrenzt:

- im Norden - Ortslage Gemeinde Teistungen
- im Westen - Ortslage Gemeinde Teistungen
- im Süden - Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten - Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche

1.2. Lage des Plangebiets

Der Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in Teistungen, im nord-westlichen Teil des Landkreises Eichsfeld an der Landesgrenze zu Niedersachsen.

Teistungen, mit den eingemeindeten Ortsteilen Böseckendorf mit Bleckenrode und Neuendorf, ist Bestandteil der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg /Eichsfeld.



Übersichtskarte

Die nächsten Städte sind das niedersächsische Duderstadt (ca. 5 km), Leinefelde-Worbis (ca. 10 km bis Worbis) und die Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt (ca. 15 km).

Das Areal liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „2 Buntsandstein-Hügelländer“ mit der Untereinheit „2.1 Nordthüringer Buntsandsteinland“.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Ortsteiles Teistungen und weist eine Größe von rund 3,08 ha auf.

Es liegt auf einer Höhe von ca. 201 m ü. NHN und steigt leicht nach Norden auf ca. 203 m ü. NHN an.

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes, befinden sich im Eigentum des Erschließungsträger, Fa. Müller Projektmanagement GbR und steht für das geplante Vorhaben zur Verfügung. Eine zügige Umsetzung des Gesamtvorhaben ist daher realistisch. Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt

2. Planungserfordernis

2.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Teistungen plant, in Fortführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „An der Bergstraße“ ein neues Wohnbaugebiet zu entwickeln. Ziel der Planung ist es nunmehr, auf einer Fläche von ca. 3,08 ha, westlich angrenzend an die Wohnbebauung ca. 28 Grundstücke für eine Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung planungsrechtlich vorzubereiten und zu entwickeln. Geplant ist die Entwicklung einer homogenen Siedlung mit hohen energetischen Standards und unter Nutzung erneuerbarer Energien.

Für die Entwicklung einer Gemeinde ist aus städtebaulicher Sicht wichtig bzw. sogar erforderlich, dass eine geordnete Planung in Form von Bauleitplänen, Ziele wirtschaftlicher, kultureller und siedlungsorientierter Grundzüge absteckt.

Vor dem Hintergrund der politischen Zielstellung in Thüringen, den ländlichen Raum zu stärken und der „Landflucht“ aktiv entgegenzuwirken sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Bereitstellung von Wohnbauland für junge Familien als ein grundlegendes städtebauliches Ziel an. Der Gemeinde Teistungen wurde darüber hinaus die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet, diese Funktion erfordert ein Vorhalten von Baulandflächen für den Eigenbedarf und in einem geringen Maße darüber hinaus (Grundversorgungsbereich). Der Gemeinde Teistungen liegen derzeit zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken vor, überwiegend von jungen Familien aus der Gemeinde.

Unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung der Wohngebietsneuansiedlung in Teistungen wurden in den letzten Jahren viele Anstrengungen unternommen. Alle neu ausgewiesenen Grundstücke wurden vergeben. Eine weitere Nachfrage ist dennoch vorhanden. Aufgrund des stetigen Bedarfes an Baugrundflächen und der Nichtabdeckung infolge fehlender Flächen im Innenbereich des Ortes, wächst der Siedlungsdruck auf den Außenbereich.

Die Verantwortlichen der Gemeinde sehen sich zunehmend in die Verantwortung gedrängt, geeignete und erfolgversprechende Maßnahmen einzuleiten. Hier bietet sich die vorgesehene Erweiterungsfläche idealerweise an. Im Zuge des demografischen Wandels ist es wichtig die Voraussetzungen zu schaffen, dass alle Generationen die Möglichkeit haben, im Ort bei ihren Familien zu bleiben. Die Grundlagen hierfür zu schaffen ist eine der Hauptaufgaben einer Kommune. Dies wird seit Jahren regelmäßig durch politische Äußerungen der Landesregierung untermauert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ortsansässige Bürger aus der Gemeinde Teistungen die Möglichkeit geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde Flächen als Bauland bebauen zu können. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für

seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Zur vorhandenen Ortslage ist die geplante Wohnbebauung eine gelungene Ergänzung und rundet die vorhandene Wohnbaufläche in südöstlicher Sicht ab. Der unbebaute Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an. Die Nähe zur vorhandenen Bebauung, die eindeutigen Eigentumsverhältnisse und die einfachen Erschließungsmöglichkeiten sprechen für eine geordnete, städtebaulich gut gegliederte und bedarfsgerechte Entwicklung an diesem Standort.

Da für die Flächen des in Rede stehenden Plangebietes ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Erschließungsträger (Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Vermarktung) an die Gemeinde herangetragen wurde und eine hohe Anzahl an Baulandanfragen vorliegen, sieht die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes als erforderlich an.

2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die maßvolle Schaffung von Wohnungsbaugrundstücken, um der vorhandenen Nachfrage aus der Bevölkerung der Gemeinde Teistungen entgegenzukommen. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit verschiedenen Gebäude- und Freiraumtypen im Anschlussbereich einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße mit einer vorhandenen Wohnbebauung.

Die Gemeinde möchte über einen privaten Erschließungsträger, insbesondere für den stark nachgefragten privaten Bedarf, durch die maßvolle Schaffung von möglichst preiswerten Wohnungsbaugrundstücken, der vorhandenen Nachfrage aus der Bevölkerung der Gemeinde Teistungen gerecht werden.

Die Gemeinde Teistungen möchte grundsätzlich junge Familien bei der Schaffung von eigenem Wohnraum unterstützen und diese Familien damit langfristig als Einwohner an die Gemeinde binden. Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine geordnete bauliche Entwicklung zugunsten einer Wohnnutzung gesichert werden. Dabei liegt es im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Teistungen die Ortslage in diesem Bereich abzurunden.

Aus Sicht der Gemeinde Teistungen wird, mit der angestrebten baulichen Verdichtung in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen im Straßenbereich ohne einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 28 – Wohngebiet „An der Reese" erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Nachweisführung der Anwendbarkeit dieses Verfahrens für den konkreten Fall erfolgt unter Pkt. 4.1 der Begründung.

Der Planbereich soll im Bereich der Erweiterung als Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen richten sich ebenfalls nach dem § 4 BauNVO und werden dementsprechend als Festsetzung in die Satzung modifiziert übernommen.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Gesetzliche Grundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanzV
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Thüringer Wassergesetz – ThürWG
- Verordnung (über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser

3.2. Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren.

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten. Der Gemeinde Teistungen wird im Regionalplan Nordthüringen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für den Grundversorgungsbereich Teistungen zugeordnet. Dazu wird folgendes raumordnerische Ziel formuliert:

> Z 1-1
> „Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.“

Die Funktion als Grundzentrum dient nicht der Absicherung des Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinden im Grundversorgungsbereich. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich in allen Gemeinden am gemeindebezogenen Eigenbedarf orientieren und den Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung" und „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" folgen (vgl. Grundsätze 2.4.1 und 2.4.2 LEP Thüringen 2025, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014). Die Planung dient der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde Teistungen und begründet sich nicht aus einer überörtlichen Versorgungsfunktion für den Grundversorgungsbereich.

Vor dem Hintergrund, dass der Gemeinde bereits zahlreiche Anfragen für Wohnbaugrundstücke vorliegen und den Wohnbauflächenbedarf auch künftig für die eigene Bevölkerung absichern soll, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass mit der vorliegenden Planung dem raumordnerischen Ziel gefolgt wird. Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht direkt ersichtlich

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt gemäß Raumnutzungskarte des RP-NT in einer nachrichtlich wiedergegebenen Siedlungsfläche. Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-42 „zwischen Teistungen und Ferna". Gemäß Z 4-3 RP-NT sind andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der betroffenen Teilfläche sowie der durch die Reese gegebenen natürlichen Abgrenzung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist von einer wesentlichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung und damit von einem Zielverstoß nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht auszugehen.

Im Entwurf der Fortschreibung des RP-NT 2012 (Stand Mai 2018) wird die Fläche neben dem alten Sportplatz als Weißfläche dargestellt (Pufferfläche zwischen Siedlungsbereich und Vorranggebiet). Diese Fortschreibung befindet sich noch im Verfahren. Im Ergebnis der Gesamtabwägung geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung den Zielaussagen des RP-NT nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) innerhalb des Vorbehaltsgebiets "Tourismus und Erholung". Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

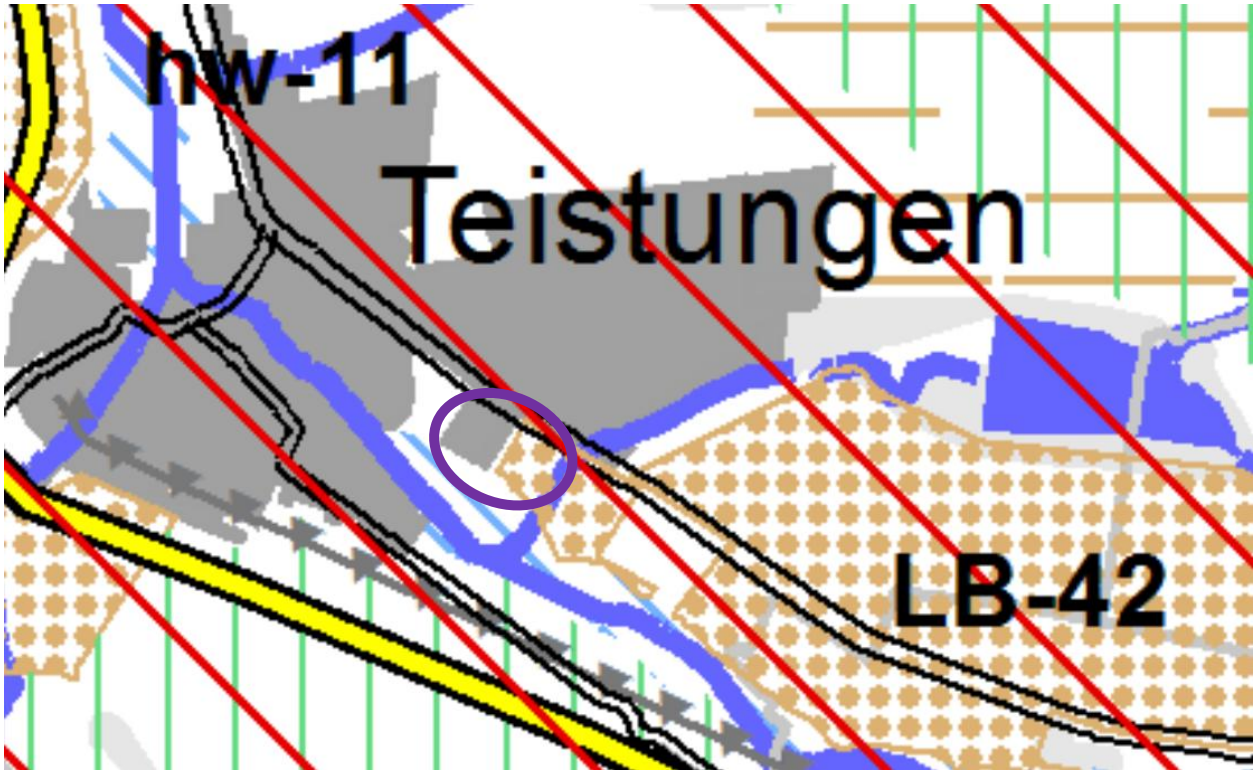
> G 4.19
> In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Wohnstandortes. Wohnnutzungen dienen zwar nicht direkt dem Tourismus, verursachen aber keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft sowie auf die naturnahe Erholung. Im vorliegenden Fall wird der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Bevölkerung der Gemeinde ein hohes Gewicht beigemessen. Da sich aus der geplanten Nutzung keine Raumbedeutsamkeit sowie kein Konfliktpotenzial hinsichtlich touristischer Angebote ableiten lässt, kann die Gemeinde Teistungen davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht an die Vorgaben der Regionalplanung nachgekommen ist.

Der Geltungsbereich ist im Bereich des Alten Sportplatzes bereits als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der restliche Bereich befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-42 „zwischen Teistungen und Ferna“.

Dazu heißt es im RP – NT: „

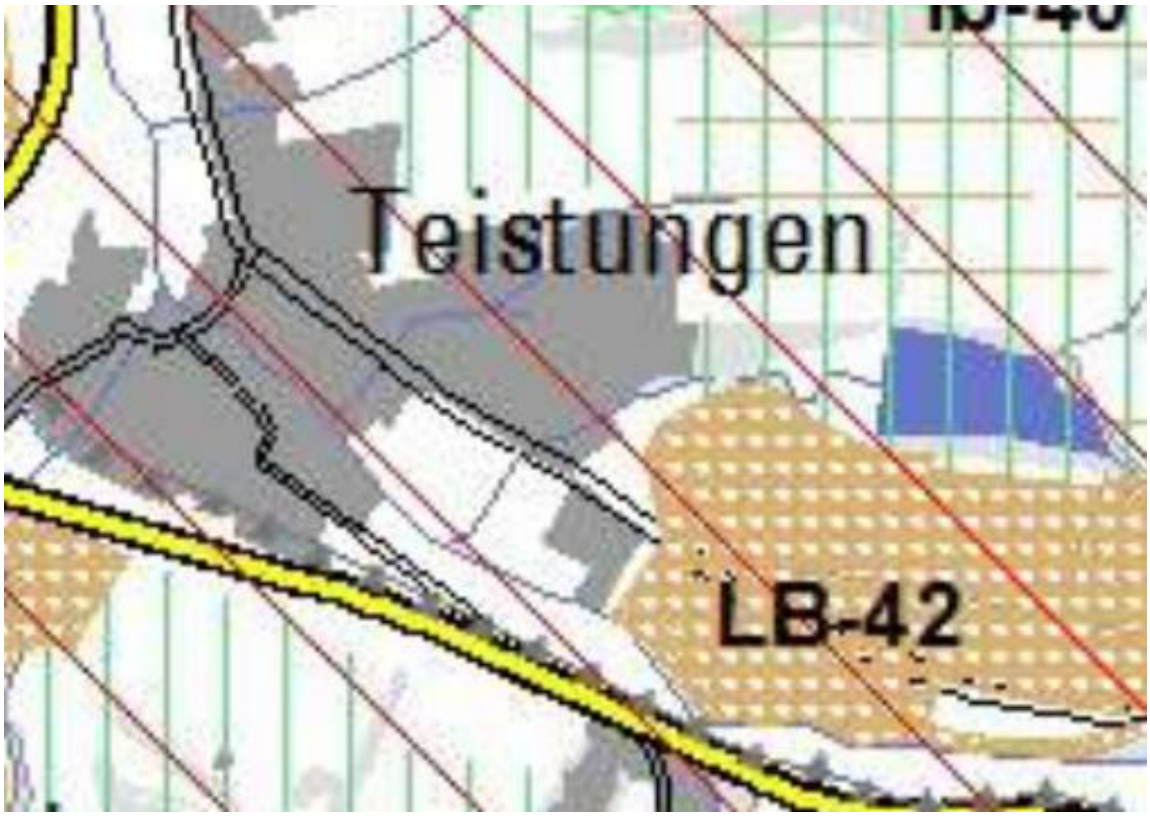
> Z 4-3 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.“



Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)

Aus Sicht der Gemeinde werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes nicht berührt, das sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der äußersten westlichen Grenze des Vorranggebietes befindet. Zudem wird der Geltungsbereich in östlicher Richtung durch das Gewässer „Reese“ natürlich abgegrenzt.

Anscheinend wurde diese Sichtweise auch im Entwurf der Fortschreibung des RP-NT 2012 (Stand Mai 2018) mit übernommen. Hier wird die Fläche neben dem alten Sportplatz nun als Weißfläche dargestellt, um augenscheinlich eine Pufferfläche zwischen dem Siedlungsbereich und dem Vorranggebiet zu bilden. Diese Fortschreibung des RP-NT 2012 ist noch im Verfahren. Eine erneute Offenlage der Planunterlagen befindet sich derzeit in Vorbereitung.



Entwurf Regionalplan Nordthüringen (05/2018)

In südlicher Richtung in Angrenzung zum Wohngebiet endet das Vorranggebiet ebenfalls und der Bereich wird hier als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz weitergeführt. Auch hier gab es Änderungen im Entwurf Regionalplanes. Das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz wurde in diesem Bereich entfernt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines förmlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes nach § 76 WHG. Die Ziele und Grundsätze des LROP-HWS sind bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Ergebnis der Prüfung werden durch die vorliegende Planung die Belange des Hochwasserschutzes nicht erheblich beeinträchtigt; die hochwasserschutzbezogenen Maßnahmen – insbesondere die Geländeauffüllung auf ein einheitliches Höhenniveau – werden unter Abschnitt 3.7 und 7.7 vertieft behandelt.

Daher steht der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen der für das jetzt noch dargestellte Vorranggebiet für Landwirtschaft regionalplanerisch intendierten Zielvorstellung für das Gebiet nicht entgegen. Die Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird aus Gründen der Geringfügigkeit und in Hinblick auf die beabsichtigten Änderungen des Raumordnungsplanes von der Gemeinde Teistungen auf den Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 24

Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) an die obere Landesplanungsbehörde verzichtet.

Die Entwicklung am Standort Teistungen hat gezeigt, dass ein Bedarf in diesem Standortraum für Wohnbebauungen besteht. Es sind derzeitig keine Flächen innerhalb der Ortslage zur Ansiedlung verfügbar bzw. erschließbar. Das liegt an der beengten Struktur innerhalb der Ortslage und den zum größten nicht zum Verkauf stehenden Freiflächen.

Das Defizit an Baugrundstücken wird seitens der bauwilligen jungen Bevölkerung seit Jahren beklagt. Mit einer Abwanderung ist zu rechnen und eine Schwächung der Gemeinde Teistungen ist zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung der Ortslage an diesem Standort zwingend erforderlich.

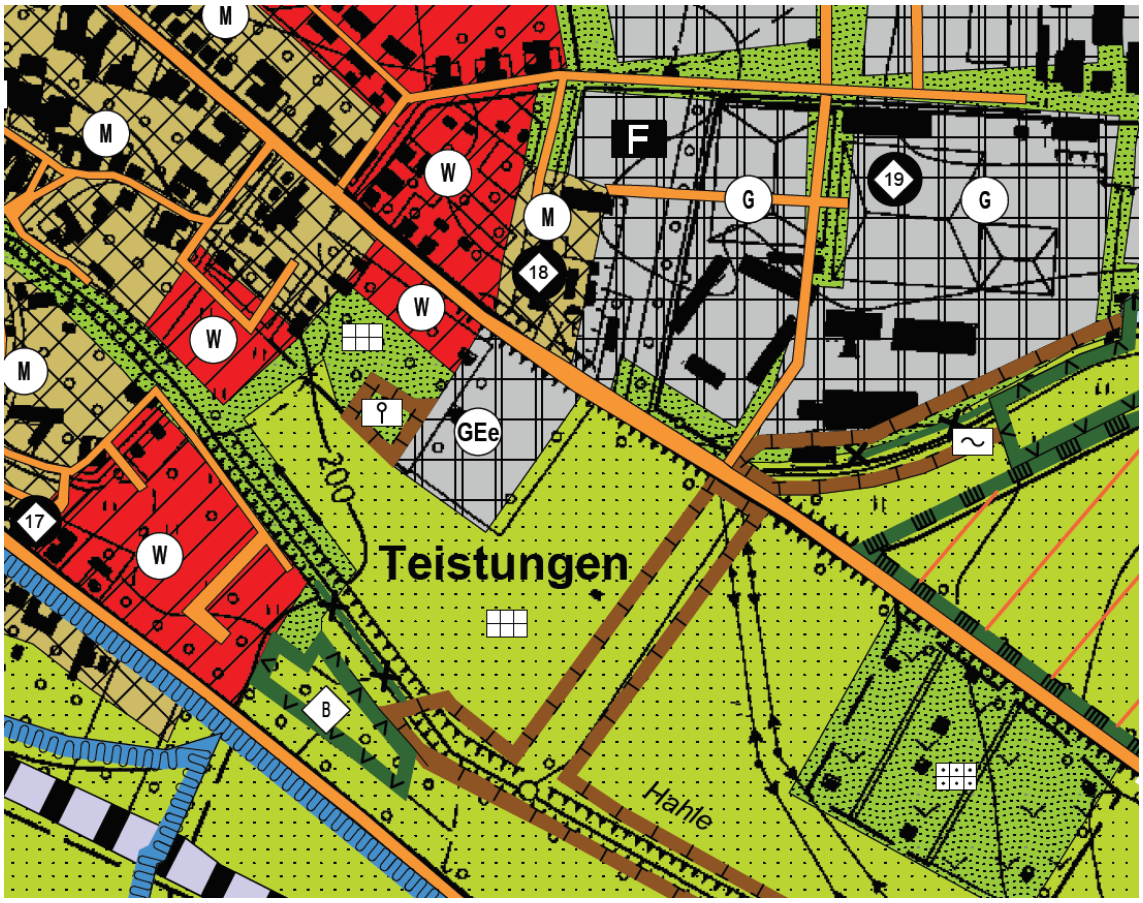
Die Gemeinde Teistungen geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

3.3. Flächennutzungsplan

3.3.1 Grundsatz und Ausgangslage

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Teistungen (Stand: 03.03.2006) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „An der Reese" als eingeschränkte Gewerbefläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die beabsichtigten Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO können daher nicht unmittelbar aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gewahrt. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitgleich im Parallelverfahren; die inhaltliche und zeitliche Abstimmung beider Bauleitpläne ist sichergestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Teistungen
Karte: maßstabsloser Auszug

3.3.2 Rechtliche Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB

§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB lässt die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes zu, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Im vorliegenden Fall wird das Parallelverfahren auf die erste Tatbestandsvariante gestützt: Dringende Gründe erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem Abschluss des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Ergänzend ist sicherzustellen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (§ 8 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB). Auch diese Voraussetzung ist gegeben; die Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Wohnbaufläche (W) wird zeitgleich betrieben, sodass beide Pläne nach Abschluss der Verfahren inhaltlich übereinstimmen werden.

3.3.3 Dringende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Der Begriff der „dringenden Gründe" ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der einer vollständigen gerichtlichen Überprüfung unterliegt. Nach der ständigen Rechtsprechung und der herrschenden Kommentarliteratur erfordert er eine qualifizierte Eilbedürftigkeit, die über das allgemeine Planungsinteresse der

Gemeinde hinausgeht (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.04.1999, Az. 4 CN 5.99; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 8 Rn. 12 ff.).

Die Gemeinde Teistungen stützt die Dringlichkeit auf folgende, voneinander unabhängige und in ihrer Gesamtheit besonders gewichtige Gründe:

a) Akuter und nachgewiesener Wohnraumbedarf – Versorgungsnotstand

Der Gemeinde Teistungen liegen seit mehreren Jahren nachweislich zahlreiche konkrete Baulandanfragen vor, die weit überwiegend von ortsansässigen jungen Familien mit Kindern gestellt werden. Diese Anfragen konnten aufgrund fehlender verfügbarer Baugrundstücke bislang nicht befriedigt werden. Die betroffenen Familien benötigen sofortige Planungssicherheit, um grundlegende Lebensentscheidungen (Verbleib in der Gemeinde, Investition in Wohneigentum, Standortwahl für Kinderbetreuung und Schulwahl) treffen zu können. Eine weitere Verzögerung führt erfahrungsgemäß dazu, dass Bauwillige auf benachbarte Gemeinden ausweichen.

b) Unmittelbare Abwanderungsgefahr in benachbarte niedersächsische Gemeinden

Die Gemeinde Teistungen liegt unmittelbar an der Landesgrenze zu Niedersachsen. Das Mittelzentrum Duderstadt (Landkreis Göttingen) befindet sich in einer Entfernung von lediglich ca. 5 km. Die Nachbargemeinden im niedersächsischen Raum verfügen über sofort verfügbare und planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen, die aktiv vermarktet werden. Bauwillige, die auf eine zeitnahe Umsetzung ihres Vorhabens angewiesen sind, entscheiden sich bei fehlenden Planungsgrundlagen für alternative Standorte. Jede weitere zeitliche Verzögerung erhöht die Wahrscheinlichkeit eines dauerhaften Einwohnerverlustes, der nicht mehr kompensiert werden kann.

c) Unmittelbare Verfügbarkeit der Flächen – Gefährdung der Realisierungschance

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Erschließungsträgers (Fa. Müller Projektmanagement GbR), der ein konkretes und zeitnah umzusetzendes Investitionsvorhaben an die Gemeinde herangetragen hat. Die Umsetzungsbereitschaft des Erschließungsträgers ist durch einen städtebaulichen Vertragsentwurf (§ 11 BauGB) dokumentiert. Eine durch die Verfahrensdauer bedingte Verzögerung von 12 bis 24 Monaten gefährdet die Realisierungschance erheblich, da Investoren bei verlängerter Planungsphase ihre Kapitalallokation überprüfen und ggf. an anderen Standorten einsetzen.

d) Fehlende Innenentwicklungspotenziale

Innerhalb des Ortsbereiches der Gemeinde Teistungen existieren zwar theoretisch noch ca. 31 unbebaute Grundstücke, die planungsrechtlich für eine Wohnbebauung geeignet wären. Diese befinden sich jedoch ausnahmslos in Privateigentum und

stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung, da die Eigentümer die Flächen als Hausgärten nutzen oder für Eigenbedarf zurückhalten. Trotz langjähriger Vermittlungsbemühungen der Gemeinde haben alle Verkaufsgespräche kein Ergebnis erzielt. Die Gemeinde wird die Aufhebung bestehender, dauerhaft nicht realisierter Bebauungspläne ganz oder teilweise prüfen (vgl. Abschnitt 3.4).

e) Bevölkerungspolitische und kommunalstrukturelle Dringlichkeit

Die Gemeinde Teistungen liegt im ländlichen Raum Thüringens, der durch strukturelle Herausforderungen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung geprägt ist. Die thüringische Landespolitik verfolgt das ausdrückliche Ziel, den ländlichen Raum zu stärken und der Landflucht aktiv entgegenzuwirken (vgl. LEP Thüringen 2025, Kap. 1.2). Die zeitnahe Bereitstellung von Wohnbauflächen für junge Familien ist ein unmittelbarer Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und Sicherung der Tragfähigkeit kommunaler Infrastruktur (Kita, Grundschule, Feuerwehr, Vereinsleben). Die demografisch bedingte Irreversibilität von Einwohnerverlusten begründet eine Dringlichkeit, die es nicht zulässt, auf den Abschluss des vorgelagerten Flächennutzungsplanänderungsverfahrens zu warten.

f) Gesetzgeberische Wertung des „Wohnbauturbos" – Grundsätzliche Anerkennung des akuten Wohnraumbedarfs als dringender Grund

Die Dringlichkeit der vorliegenden Planung findet eine zusätzliche Stütze in der jüngsten gesetzgeberischen Wertung des Bundes im Rahmen der sogenannten „Wohnbauturbo"-Gesetzgebung (Gesetz zur Förderung und Beschleunigung des Wohnungsbaus). Der Gesetzgeber hat mit dieser Novelle ausdrücklich anerkannt, dass der akute Mangel an Wohnraum und die unzureichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen eine gesamtgesellschaftliche Dringlichkeit darstellen, die eine Beschleunigung und Erleichterung bauleitplanerischer Verfahren rechtfertigt.

Besonders beachtlich ist in diesem Zusammenhang, dass im Gesetzgebungsverfahren zum Wohnbauturbo das Tatbestandsmerkmal der „angespannten Wohnungslage" als qualifizierendes Kriterium für bestimmte beschleunigte Verfahren nach langer Diskussion explizit aus dem Normtext gestrichen wurde. Der Gesetzgeber hat sich damit bewusst gegen eine Beschränkung der erleichterten Verfahren auf förmlich festgestellte angespannte Wohnungsmärkte entschieden. Dies ist als Ausdehnung des Anwendungsbereichs zu verstehen: Die Erleichterungen und der gesetzgeberische Beschleunigungsimpuls sollen gerade nicht auf Ballungsräume oder förmlich ausgewiesene Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB beschränkt bleiben, sondern kommen – dem Grundsatz nach – auch dem ländlichen Raum zugute.

Für die vorliegende Begründung folgt daraus zweierlei:

Erstens: Der Gesetzgeber hat durch den Wohnbauturbo die bundesweite Dringlichkeit der Wohnraumschaffung als normative Leitentscheidung festgestellt. Diese gesetzgeberische Grundwertung ist bei der Auslegung des Begriffs der „dringenden Gründe" im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen. Wenn der Bundesgesetzgeber selbst die Beschleunigung des Wohnungsbaus als vordringlich einstuft und hierfür besondere verfahrensrechtliche Erleichterungen schafft, kann der auf Gemeindeebene identisch gelagerte Bedarf – nachgewiesene Wohnraumnachfrage ortsansässiger Familien bei gleichzeitig fehlenden Innenentwicklungspotenzialen – im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geringer gewichtet werden.

Zweitens: Der bewusste Verzicht des Gesetzgebers auf das Merkmal „angespannte Wohnungslage" als Zugangsvoraussetzung stärkt ausdrücklich die Position ländlicher Gemeinden wie Teistungen: Auch ohne Zugehörigkeit zu einem förmlich ausgewiesenen Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt kann und muss eine Gemeinde auf eine nachgewiesene, dringende Nachfrage nach Wohnbauflächen mit den ihr zur Verfügung stehenden Bauleitplaninstrumenten reagieren. Die Nichtfeststellung einer angespannten Wohnungslage steht der Bejahung dringender Gründe damit ausdrücklich nicht entgegen.

3.3.4 Nichtentgegenstehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (§ 8 Abs. 3 Satz 1 a. E. BauGB)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im zeitgleichen Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB betrieben. Inhalt und Umfang der Flächennutzungsplanänderung (Umwidmung in Wohnbaufläche W) sind auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestimmt. Nach Abschluss beider Verfahren entsprechen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan einander inhaltlich, sodass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Ergebnis vollständig gewahrt wird. Die Wohnbauflächenausweisung fügt sich als sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes in die bestehende Siedlungsstruktur ein und widerspricht weder Grundsatz 2.4.1 noch 2.4.2 LEP Thüringen 2025.

3.3.5 Ergebnis

Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in vollem Umfang erfüllt. Die Dringlichkeit der Wohnbauflächenbereitstellung ergibt sich aus dem Zusammenwirken von nachgewiesenem akuten Wohnraumbedarf, unmittelbarer Abwanderungsgefahr, konkreter und zeitlich begrenzter Realisierungschance durch die Verfügbarkeit eines privaten Erschließungsträgers, fehlenden realen Innenentwicklungspotenzialen sowie bevölkerungspolitischer und kommunalstruktureller Dringlichkeit, bestätigt durch die gesetzgeberische Wertung des Wohnbauturbos.

3.4. Städtebauliche Belange

Wie bereits zuvor in der Begründung aufgeführt, besteht in der Gemeinde Teistungen eine konkrete Nachfrage nach Bauplätzen. Das städtebauliche Konzept stellt eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes nach Südosten dar. Erschließungstechnisch sind hier die Randbedingungen einer Erweiterung bereits vorhanden. Ein neuer selbstständiger Siedlungsbereich entsteht in diesem Fall nicht.

Die Erschließung ist somit gesichert. Die Umsetzung der geplanten Bebauung ist durch die Grundstücksverfügbarkeit durch die Gemeinde bzw. des Erschließungsträgers bereits gegeben.

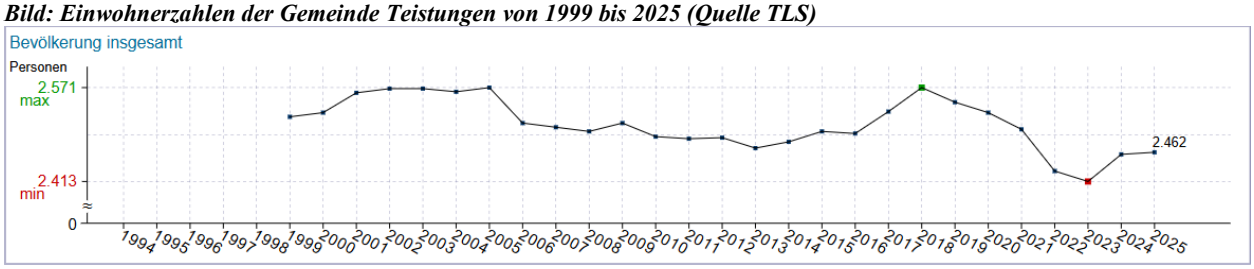
Geplant ist die Errichtung von insgesamt ca. 28 Grundstückseinheiten. Die geplante Errichtung der Wohnhäuser im Plangebiet entspricht prinzipiell der näheren baulichen Umgebung.

Bevölkerungsstruktur und Entwicklung

Teistungen hat trotz der in vielen Gemeinden anzutreffenden Abwanderung in den Westteil Deutschlands von 1999 bis Ende 2025 nur eine leicht sinkende Bevölkerungsanzahl (-2,35%) zu verzeichnen.

Die Gemeinde Teistungen wies mit Stand zum 31.12.2025 eine Einwohnerzahl von insgesamt 2.462 Einwohner gegenüber 2.521 Einwohnern zum Stand 31.12.199 auf, was im Hinblick auf die vergangenen Jahre sehr positiv zu bewerten ist. Das lässt auf ein weitgehend intaktes Gemeindeleben schließen

Bild: Einwohnerzahlen der Gemeinde Teistungen von 1999 bis 2025 (Quelle TLS)



Grundsätzlich wird in der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung für Thüringen ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

Es ist ein leichter Bevölkerungsrückgang aufgrund der Geburten- und Sterberaten in Teistungen zu beobachten. Die Geburtenraten lassen grundsätzlich eine weitere konstante Bevölkerungsentwicklung erkennen. Erkennbar sind hierbei die Auswirkungen aus der konstanten Bereitstellung von Bauland.

Entsprechend den statistischen Daten ist in Teistungen über die Jahre ein konstantes Niveau der Geburten- und ein leichter Anstieg der Sterbezahlen zu verzeichnen.

Bild: Geburtenzahlen der Gemeinde Teistungen von 2000 bis 2025 (Quelle TLS)

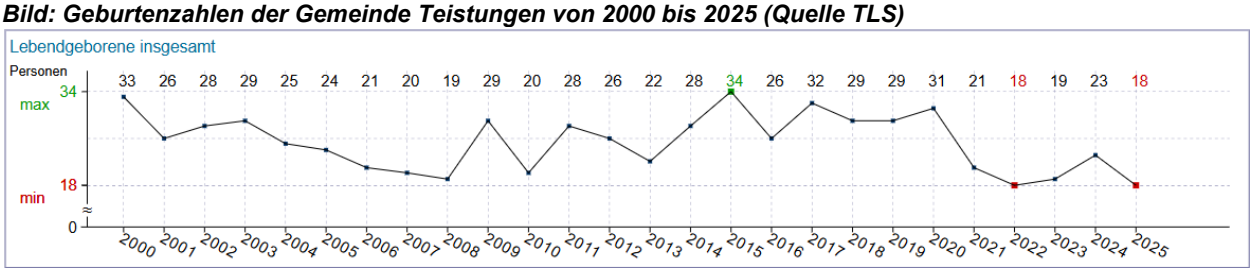


Bild: Sterbezahlen der Gemeinde Teistungen von 2000 bis 2025 (Quelle TLS)

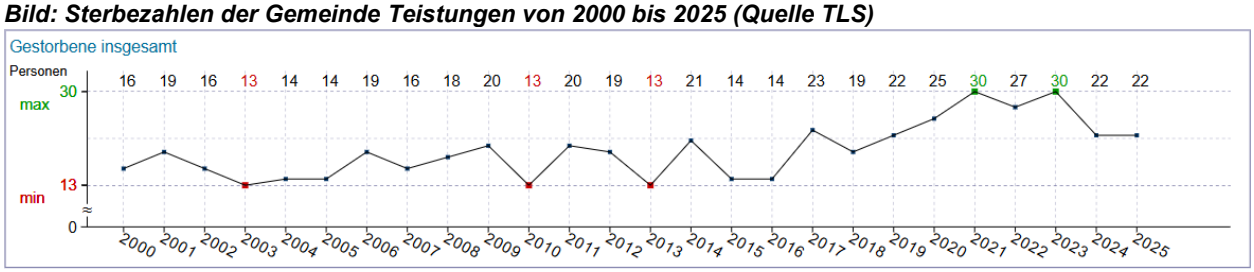
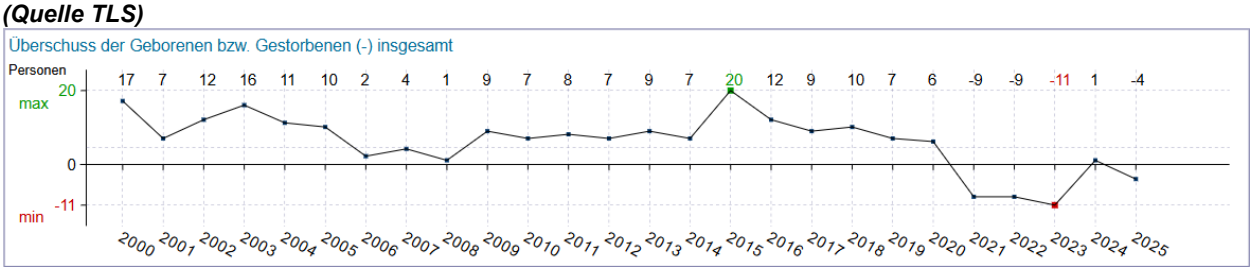
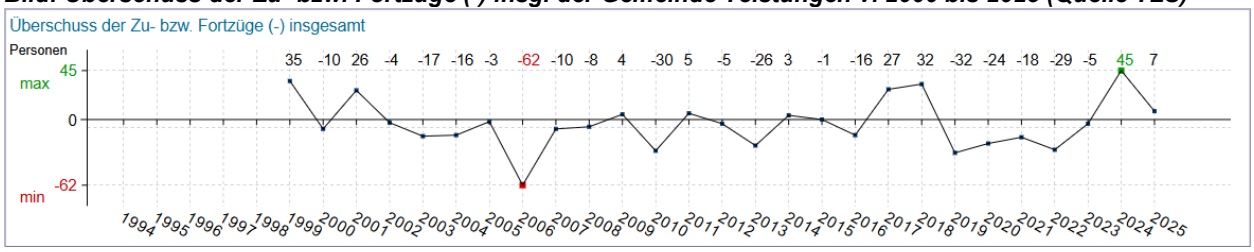


Bild: Überschuss Geborene bzw. Gestorbene (-) insg. der Gemeinde Teistungen von 2000 bis 2025 (Quelle TLS)



Trotz der theoretischen Verfügbarkeit von Wohnbauland für die eigene Bevölkerung ist in Teistungen anhand des nachfolgenden Bildes ein schwankendes Bild mit einigen für die Gemeinde positiven Ausreißern nach oben und negativen Ausreißern nach unten erkennbar. Dies zeigt deutlich die Erforderlichkeit einer dauerhaften Verfügbarkeit von Bauland bzw. der aktuellen Nichtverfügbarkeit von entsprechenden Baulandflächen. Der Verlust der Einwohner ist maßgeblich auf Wanderungsverluste zurückzuführen.

Bild: Überschuss der Zu- bzw. Fortzüge (-) insg. der Gemeinde Teistungen v. 2000 bis 2025 (Quelle TLS)



Gemäß den Ergebnissen der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung wird für Teistungen zum Jahr 2040 eine Bevölkerung von 2.550 Einwohnern ermittelt. Das würde eine leichte Steigerung gegenüber den aktuellen Werten von 88 Einwohnern entsprechen. Im gleichen Zeitraum verliert der Landkreis Eichsfeld 13,9 % der Einwohner und das Land Thüringen 12,9 %.

Inwiefern die Zahlen in der Größe realistisch sind, kann nicht beurteilt werden. Sicher ist, eine konstante Entwicklung in den letzten 20 Jahren ist in der Gemeinde nachweisbar. Durch gezieltes Steuern durch die Gemeinde und unter Ausnutzung der Potentiale an vorhandenen Erschließungswegen, kann der prognostiziertem Trend unterstützt werden.

Städtebauliche Entwicklung - Wohnbebauung

Teistungen soll eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, die mit Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht. Der Umfang der bereitzustellenden Wohnbauflächen ergibt sich aus den vorliegenden Anfragen seitens der Bevölkerung an die Gemeinde. Eine Berechnungsanalyse ist aufgrund der vergleichsweisen geringen Größe der Gemeinde und der konstanten Entwicklung in den letzten Jahren, nicht zielführend.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass ausgehend von den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung die Zahl der Bevölkerung in Teistungen konstant bleibt und damit auch die der Haushalte für die kommenden Jahre. Zwar werden sich die Haushaltsgrößen infolge des demografischen Wandels verkleinern, d.h. eine heute gleich hohe Bevölkerungszahl benötigt in Zukunft mehr Wohneinheiten. Inwiefern sich der Saldo aus natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung auf das Nachfrageverhalten auswirken wird, bleibt zu klären.

Zum derzeitigen Wohnraumbestand in der Gemeinde Teistungen lässt sich feststellen, dass hier die Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren und ein nennenswerter Leerstand nicht vorhanden ist. Leergezogene Gebäude werden kurzfristig wieder bezogen, da diese sich überwiegend in einem guten baulichen Zustand befinden. Davon ist auch für die nähere Zukunft auszugehen.

Im Rahmen der Dorferneuerung wurde im Jahr 2013 eine Wohnbauflächen-bedarfsanalyse durchgeführt, welche in aktualisierter Form nachfolgend dargestellt wird. Die zeichnerische Darstellung befindet sich in Anlage B.

Bezeichnung	Nr.	Freie Bauplätze	Bauplätze überplant durch		Verfügbarkeit
			BP	Satzung	
Am Damm			Nr. 1		
Am Dämmig					
Am Dreisch					
Am Klee	1	1	1	x	Privat - wird als Garten genutzt
Am Wasser					
Auf der Bleiche	2	2	Nr. 2		Privat - für Eigenbedarf - kein Verkauf
Auf der Bleiche	3	1			Privat - für Eigenbedarf - kein Verkauf
Bahnhofstraße					

Bergstraße	4	3	Nr. 12		Privat - kein Verkauf - Nutzung als Garten und landwirtschaftliche Fläche
Burgstraße	5	1			Privat - kein Verkauf - Nutzung Garten/ Kleintierhaltung
Die Ellern					
Duderstädter Str.					
Friedhofstraße	6	0			
Gartenweg	7	1			Gartenweg 10: Eigentümer Freistaat Thür. (100198)
	8	2			Privat - an Wohnblöcke Zum Lindenberg anschließend
Hauptstraße					
Hintergasse					
Hohenzaunstraße	9	1			238/1 - Erbengemeinschaft - kein Verkauf
	10	1			Privat - Garten- und Erholungsfläche - kein Verkauf
Klappenweg	11	5	Nr. 15		Es handelt sich um Flächen von Privateigentümern - kein Verkauf!
	12	1			bebaut
	13	0			bebaut
Köllerweg	14	0	Nr. 1		bebaut
Lange Straße	15	2		x	Privateigentum - kein Verkauf beabsichtigt
Neue Straße					
Zum Lindenberg	16	1			Privat - der Eigentümer hat das Grundstück (als früherer Nutzer) für sich erworben
Zum Pappelgraben	17	0	Nr. 5		Vollständig bebaut
Zur Grundzelle	18	1			Privateigentum - wird als Garten genutzt
Zur Grundzelle	19	0	Nr. 11		Vollständig bebaut.
Summe		**23**			

Es befinden sich in der Gemeinde noch 23 Bauplätze, welche theoretisch verfügbar sind. Gegenüber den Darstellungen aus der Dorferneuerungsplanung von 2013 entspricht das einer Reduzierung von 28 Bauplätzen. Weiterhin wurden in der Ortslage noch weitere Grundstücke bebaut, die in der ursprünglichen Wohnflächenbedarfsanalyse nicht als bebaubare Fläche ausgewiesen waren.

Die aktualisierte Analyse der geeigneten unbebauten Grundstücke im Innenbereich bzw. innerhalb von B-Plangebieten ergibt, dass diese größtenteils unverkäuflich

sind, da eine derzeitige Nutzung als Hausgärten oder Lagerfläche besteht oder für die eigenen Kinder zurückgehalten werden.

Die vorhandenen Baugrundstücke innerhalb der Ortslage werden von den Eigentümern nicht verkauft, da sie für den Eigenbedarf zurückgehalten werden. Wann der Eigenbedarf eintritt, kann hier niemand beurteilen. Mit dieser Tatsache muss man dann als Gemeinde mit umgehen. Es nützt den vorhandenen Bauwilligen, die bereits vielfach die erwähnten Eigentümer von möglichen Bauplätzen hinsichtlich eines Verkaufs angefragt haben, nichts zu sagen, es gibt potenzielle Bauplätze. Die Gemeinde muss hier eine Lösung finden, um die eigenen Leute im Ort zu halten. Der Gemeinde Teistungen ist es sehr wohl bewusst, dass eine Erschließung in den Außenbereich immer das letzte Mittel sein sollte. Aber nach Jahren von Vermittlungsversuchen, ist die Erweiterung „An der Reese“ die einzig verbleibende Möglichkeit

Bei der Weiterentwicklung in Dörfern müssen natürlich auch die dorftypischen Belange innerorts berücksichtigt werden. Größere Hausgärten oder weiträumige Grundstücke gehören wie Fachwerkhäuser zum Erscheinungsbild eines Ortes. Von den freien Teilbereichen der Grundstücke trennen sich deren Besitzer bestenfalls zugunsten der eigenen Kinder. Nur in Ausnahmefällen erfolgt ein Verkauf an Dritte. Man muss akzeptieren, dass im dörflichen Bereich die Eigentümer stärker an ihrem ererbten Besitz verankert sind und sich nicht ohne Grund davon trennen.

Eine Ausweitung der Ortslage durch Ausweisung von Baugebieten in anderen Randlagen der Gemeinde Teistungen ist topographisch möglich. Jedoch ist die technische Erschließung des Baulandes in keinem anderen Bereich so ideal wie in dem vorliegenden Bebauungsplan. Alle anderen Bereiche müssten aufwendig erschlossen werden, was sich auf die umzulegenden Erschließungskosten auswirkt. Der ausschlaggebende Punkt bei der Wahl auf den Geltungsbereich ist die Verfügbarkeit der Grundstücke und die einfache Erschließung.

Die Gemeinde sieht im Innenbereich keine weiteren kurzfristig verfügbaren Potentiale für neue Bauplätze, hat jedoch die Aufgabe auch zukünftig Wohnbauflächen bereitstellen zu müssen, um die Einwohnerzahlen weitgehend stabil zu halten. Dieser Aufgabe wird die Gemeinde Teistungen durch die Ausweisung des Wohngebietes mit der geplanten Anzahl an Bauplätzen gerecht.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht direkt ersichtlich. Der vorliegende Entwurf steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Teistungen nicht entgegen. Eher im Gegenteil. Die Entwicklung wird auf Jahre hinaus positiv beeinflusst. Die Siedlungsentwicklung dient weiterhin dem Eigenbedarf der Gemeinde Teistungen.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen an der unmittelbaren Umgebung, um eine Einfügung in die Ortslage zu gewährleisten.

3.5. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 – Wohngebiet „An der Reese“ sind nicht bekannt.

3.6. Vorhandene Planungsgrundlagen

Die Flächen des Plangebietes befinden sich planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes beurteilen sich alle baulichen Vorhaben im Plangebiet nach § 30BauGB.

3.7. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen und außerhalb förmlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG. Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet wird östlich vom Gewässer II. Ordnung „Reese" tangiert. Auf die Regelungen des § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) sowie des § 29 ThürWG wird ausdrücklich hingewiesen. Die Planung hat die Anforderungen an den Gewässerrandstreifen zu beachten.

In südlicher Richtung befindet sich in geringem Abstand die Hahle. Im RP-NT ist entlang der Hahle ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz verzeichnet (vgl. Abschnitt 3.2). Eine direkte Betroffenheit des Plangebietes durch das Vorbehaltsgebiet besteht nicht.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Geländeauffüllung auf ein einheitliches Höhenniveau vorgesehen. Das Gelände weist derzeit im Bereich der B 247 einen Höhenunterschied von ca. 2,0 m auf. Dieser Höhenversatz führt dazu, dass im südlichen und südöstlichen Teilbereich des Plangebietes das natürliche Geländeniveau unterhalb der Anschlusshöhe des bestehenden öffentlichen Kanalnetzes liegt. Da Freispiegelentwässerungsanlagen nach DIN EN 752 ein Mindestgefälle von 1:100 bis 1:150 erfordern, ist in diesen Teilbereichen ohne Geländeauffüllung keine normgerechte Schmutzwasserableitung im Freispiegelbetrieb möglich. Eine Druckentwässerung mittels Pumpstationen wäre technisch zwar umsetzbar, ist jedoch für allgemeine Wohngebiete mit satzungsrechtlichen und betrieblichen Anforderungen an Ausfallsicherheit sowie erhöhtem Unterhaltungsaufwand verbunden und stellt gegenüber der Geländeauffüllung keine verhältnismäßige Alternative dar. Eine auf einzelne entwässerungsproblematische Teilflächen beschränkte Auffüllung wäre zwar denkbar, würde jedoch innerhalb des Plangebietes erhebliche Geländesprünge erzeugen, die eine zusammenhängende, verkehrssichere Erschließung erschweren und städtebaulich nicht vertretbar sind. Die flächendeckende, auf ein einheitliches

Fertiggeländeniveau ausgerichtete Auffüllung ist daher die im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB städtebaulich und erschließungstechnisch optimale Lösung. Die Geländeauffüllung auf ein einheitliches Höhenniveau dient daher zwei wesentlichen Planungszielen:

- Entwässerungstechnische Erforderlichkeit: Die Erforderlichkeit der Auffüllung ergibt sich dabei zwingend aus den topografischen Gegebenheiten und den Anforderungen der DIN EN 752 (Freispiegelentwässerung) sowie der DIN 1986-100 (Grundstücksentwässerungsanlagen). Alternative Entwässerungskonzepte (Druckentwässerung) wurden geprüft und aus den oben genannten technischen und betriebswirtschaftlichen Gründen als unverhältnismäßig verworfen.

- Hochwasserschutz gegenüber der Hahle: Die Hahle liegt in geringem Abstand südwestlich des Plangebietes. Im Hinblick auf das im RP-NT verzeichnete Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz entlang der Hahle sowie die Vorgaben des LROP-HWS (vgl. Abschnitt 3.2) dient die Geländeauffüllung der Herstellung eines ausreichenden Höhenschutzes für die künftigen Wohngebäude gegenüber einem möglichen Hochwasserereignis der Hahle. Die Bebauung wird auf diese Weise auf ein Geländeniveau angehoben, das eine Beeinträchtigung durch ein Hochwasserereignis weitestgehend ausschließt. Eine Beeinträchtigung von Retentionsvolumen nach § 78 WHG ist nicht zu besorgen, da das Plangebiet nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegt und durch die Geländeauffüllung keine Veränderung der natürlichen Überflutungsdynamik eines Gewässers herbeigeführt wird, die einer wasserrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen würde.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurde geprüft, ob die Ziele der Planung — insbesondere die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen — auf eine Art und Weise erreicht werden können, die mit einer geringeren oder keiner Geländeauffüllung auskommt. Diese Prüfung ergibt:

- Verzicht auf Auffüllung: Nicht realisierbar, da Teilbereiche des Plangebietes ohne Auffüllung entwässerungstechnisch nicht im Freispiegelbetrieb erschlossen werden können (s. o.).
- Teilauffüllung einzelner Grundstücke: Führt zu nicht überwindbaren Höhensprüngen im öffentlichen Erschließungsnetz und ist städtebaulich nicht realisierbar.
- Verschiebung des Plangebietes auf höher gelegene Flächen: Im Gemeindegebiet Teistungen stehen keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen) in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die vorliegende Fläche stellt den einzigen verfügbaren Standort dar, für den ein privater Erschließungsträger vorhanden ist.

- Druckentwässerung anstelle von Freispiegelentwässerung: Aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht unverhältnismäßig (s. o.).
- Im Ergebnis ist die flächendeckende Geländeauffüllung die einzige technisch und städtebaulich realisierbare Lösung zur Erschließung des Plangebietes. Diesem Belang kommt im Rahmen der Abwägung ein erhebliches Gewicht zu, das den Belang des Bodenschutzes nach § 1a Abs. 2 BauGB — der ausdrücklich berücksichtigt wurde — im vorliegenden Fall überwiegt.

Die Bezugshöhe des Fertiggeländeniveaus ist in der Planzeichnung als Festwert in m ü. NHN (Bezugssystem NHN 2016) angegeben. Dieser Festwert stellt die verbindliche Planungsgrundlage dar; technische Details zur Geländeauffüllung (Materialien, Verdichtungsanforderungen, Schichtenaufbau) sind gemäß DIN 18196 und DIN 18300 (VOB/C) durch den Erschließungsträger im Rahmen der Ausführungsplanung zu regeln.

Die Setzungsprognose und die endgültige bodenmechanische Bewertung des Untergrunds unter der Auffülllast ist nicht auf Bebauungsplanebene zu erbringen, sondern im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch den bauvorlegenden Entwurfsverfasser nachzuweisen (§ 16 ThürBO i. V. m. DIN EN 1997-1/DIN 4020). Dies entspricht der üblichen bauleitplanerischen Praxis bei Wohngebieten mit Geländemodellierungen. Die Gemeinde weist vorsorglich darauf hin, dass vor Baubeginn der Einzelvorhaben eine orientierende Baugrunderkundung nach DIN 4020 durchzuführen ist;

Die Regenwasserrückhaltung für das gesamte Plangebiet erfolgt auf Basis einer Gesamtbilanzierung über die Privatgrundstücke. Anstelle einer zentralen öffentlichen Rückhaltemaßnahme (z. B. Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanal) wird der Rückhalt dezentral über die einzelnen Baugrundstücke organisiert. Jedes Baugrundstück hat im Rahmen der Gesamtbilanz einen anteiligen Rückhaltebeitrag zu leisten. Die Dimensionierung des erforderlichen Rückhaltevolumens je Grundstück wird auf Basis des zulässigen Versiegelungsgrades (GRZ I und GRZ II) und der zulässigen gedrosselten Einleitungsmenge in das Kanalnetz (max. 5 l/s·ha) gemäß den Vorgaben der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) berechnet. Die entsprechende Festsetzung (Pflicht zur Rückhaltung und/oder Versickerung auf dem Grundstück) wird in der Satzung verankert. Die Abstimmung mit den Lindenberger Wirtschaftsbetrieben als zuständigem Netzbetreiber sowie mit der Unteren Wasserbehörde ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

3.8. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG bzw. §§ 12 ff. ThürNatG.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Visuell prägende Gehölzstrukturen sind teilweise innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Die unmittelbar an der B247 gepflanzten Bäume sind als Ausgleichs- und Kompensationsflächen (B 247 AB Worbis–Teistungen, 1.–3. BA) dauerhaft zu erhalten. Sie befinden sich ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind aufgrund der vorherigen ackerbaulichen Nutzung der Flächen jedoch nicht einschlägig. Siehe hierzu Punkt 6 der Begründung.

3.9. Sonstige Schutzgebiete

Der Planbereich betrifft keine Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete, so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen wird. Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000" nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen

3.10. Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, die jedoch nicht für Erholungszwecke nutzbar sind.

3.11. Infrastruktur

Es befinden sich keine infrastrukturellen Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3.12. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen liegt die Schallimmissionsprognose LG 5/2023 des Ingenieurbüros Frank & Schellenberger GbR, ausgestellt am 25.09.2026, vor. Gegenstand der Untersuchung sind die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen. Als maßgebliche Verkehrsgeräuschquellen wurden die B 247/B 247n sowie die Bergstraße berücksichtigt. Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden die Bebauungsplangebiete „Teistungen-Lindenberg“ und „Alte Ziegelei“

untersucht. Die Ergebnisse und die daraus abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen werden in Kapitel 6.10 sowie beim Schutzgut Mensch des Umweltberichts berücksichtigt.

3.13. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

3.14. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Gemeinde Teistungen werden durch die Größe, die konkrete städtebauliche Zielausrichtung und den Inhalt des B-Planes die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

3.15. Sonstiges

Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind ebenso nicht vom Vorhaben betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

3.16. Vorprüfung des Einzelfalles

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die UVP ist im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und ergänzend in Thüringen über das Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG-) geregelt.

Zweck der Umweltverträglichkeitsprüfung ist es, die Auswirkungen von Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ihre Ergebnisse bei der Entscheidung über die Zulassung eines Vorhabens zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum UVPG listet alle UVP-pflichtigen Vorhaben auf und benennt die Art der Prüfungspflicht. Für einige Vorhaben, die keiner gesetzlich zwingend vorgeschriebenen UVP-Pflicht unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (§ 7 UVPG). In diesem Fall entscheidet die zuständige Behörde (bei Bebauungsplänen die planaufstellende Gemeinde) mit Hilfe der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, ob eine UVP-Pflicht des Vorhabens besteht. Für das hier vorliegende Planvorhaben ist das unter Nr. 18.7 der Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ aufgeführte Vorhaben maßgeblich:

Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m².

Grundfläche im Sinne des Gesetzes ist dabei der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Das hier vorliegende Städtebauprojekt weist im gesamten Geltungsbereich eine Fläche von 30.872 m² auf. Die anrechenbare Fläche liegt bei 18.566 m².

Der Schwellenwert von 100.000 m², der eine UVP-Pflicht auslösen würde, wird nicht überschritten. Ebenso werden die 20.000 m², für die gemäß UVPG eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen wäre, auch nicht überschritten.

Somit wird festgestellt, dass keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer UVP erforderlich ist.

4. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind alle nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Teistungen, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 Abs. 6 des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht wesentlich berührt. Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Teistungen gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Rechts-grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	**positiv**	**neutral**	**negativ**	**Bemerkung**
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		Abdeckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Gemeinde Teistungen - Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen (Immissionschutzrechtliche Belange) des B-Planes.
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	X			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland zur Deckung des Bedarfes, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung leicht erschließbarer Flächen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	X			Abdeckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Gemeinde Teistungen - Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen des B-Planes
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	X			Erweiterung der Ortslage unter Einhaltung der durch vorhandene Infrastruktur vorgegebenen Ortsgrenze
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		Erweiterung der Ortslage unter Einhaltung der durch vorhandene Infrastruktur vorgegebenen Ortsgrenze
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		Planung dient der Erweiterung der angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortslage zu Wohnzwecken. Keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere,		X		

	Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG. Die Schutzgüter Luft und Klima werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die geltenden Wärmeschutz-maßnahmen an Gebäuden einzuhalten sind und somit Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert werden.
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				Schutzgebiete nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X		Betroffen; vorhandene Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Schalltechnische Untersuchung und Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Kapitel 6.10 und 16.7.
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				nicht betroffen
Nr. 7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		Entsorgung der Abwässer durch Anschluss an den zentralen Abwasserkanal
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	X			Vorgaben im Rahmen der einzelnen Projektrealisierungen durch GEG.
Nr. 7g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		X		vorhandene Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Schalltechnische Untersuchung und Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Kapitel 6.10 und 16.7.
Nr. 7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen
Nr. 7i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X		

Nr. 8a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				nicht betroffen
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft,			X	Aufgrund der vorgesehenen Planung werden der Land-wirtschaft zu Gunsten einer Wohnbebauung dauerhaft Flächen entzogen. Die Entwicklung am Standort Teistungen hat gezeigt, dass ein Bedarf in diesem Standortraum für Wohnbebauungen besteht. Es sind derzeitig keine Flächen innerhalb der Ortslage zur Ansiedlung verfügbar. Das liegt an der beengten Struktur innerhalb der Ortslage und den nicht zum Verkauf stehenden Freiflächen. Das Defizit an Baugrundstücken wird seitens der bauwilligen jungen Bevölkerung seit Jahren beklagt. Mit einer Abwanderung ist zu rechnen und eine Schwächung der Gemeinde Teistungen ist zu befürchten. Vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung des Standortes zwingend erforderlich.
Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				nicht betroffen
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht betroffen
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				nicht betroffen
Nr. 8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen

Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die parallele Flächennutzungsplanänderung nach § 8 Abs. 3 BauGB gewahrt;
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			X	Entzug von ca. 3,08 ha Fläche, die überbaut werden dürfen (Straßen und Bebauung), vorgesehene Bepflanzung auf den Grundstücken, Grünfläche sowie Festsetzung von Bepflanzungen.

5. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Es werden ausschließlich bewirtschaftete Ackerlandflächen sowie Grünlandflächen (ehemals Sportplatz) mit geringer Biotopfunktion überbaut. Durch die in der

Vergangenheit intensiven ackerbaulichen Nutzung der Geltungsbereichsflächen besitzt die Flora keine ausdauernde Vegetation aufgrund wechselnder Kulturpflanzen. Die Fauna stellt sich aufgrund der intensiven Nutzung als artenarm dar. Es besteht ein potenzielles Vorkommen von Kleinsäugern (Mäuse). Beeinträchtigungen und Störungen durch regelmäßige Bewirtschaftung (Bearbeitung, Dünger, Pflanzenschutzmittel) sowie die Nähe zu Bebauung sind zu erwarten.

Die Habitatausstattung im Gebiet lässt somit keine Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten erwarten, die besonders selten sind oder spezielle Lebensraumansprüche aufweisen.

Im Falle eines Vorkommens von streng geschützten Arten sind dann weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen durch einen Fachplaner festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Generell gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

6. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll am Standort der Charakter einer Wohnsiedlung städtebaulich erreicht werden, ohne jedoch zusätzliche gewerbliche Nutzungen von vornherein auszuschließen.

Eindeutig gewollt sind vorrangig Wohnhäuser, die eine nicht störende gewerbliche Nutzung im geringen Umfang integrieren können.

Das Plangebiet wird entsprechend der Eigenart der Umgebung und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Dabei orientiert sich diese Festsetzung an der Art der baulichen Nutzung des westlich angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Bergstraße“. Hieraus resultieren die nachfolgend festgelegten zulässigen Nutzungen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Festsetzungen der nicht zulässigen Nutzungen erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielstellung der Schaffung eines, für die Bevölkerung attraktiven und mit möglichst wenigen Immissionsquellen belasteten Wohngebietes, mit dem Ziel einer möglichst intensiven baulichen Nutzung der Plangebietsflächen für den Wohnungsbau sowie aufgrund der Sensibilität der angestrebten Wohnnutzung (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsströmen, Nachbarschaft, Immissionen).

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, durch eine maximale Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) richtet sich an den vorgegebenen Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet und wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte zulässige GRZ als Gesamtgrundfläche aller baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Durch diesen Grad der Versiegelung ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet. Eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird so ermöglicht.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe erfolgt gem. §18 BauNVO. Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert und in Abhängigkeit vom Geländeverlauf erfolgt.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt und ist gestaffelt nach den jeweiligen Teilabschnitten des Wohngebietes.

Sie ist die Höhenlage der unteren und oberen Dachbegrenzungslinie (Firstziegel oder Attika) bezogen auf die Bezugsebene.

Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die mittlere Höhe Randbord bzw. Randstein der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden. Für die Eckgrundstücke sind hierbei ausschließlich die Wohngebietsstraßen maßgeblich, welche von Ost nach West verlaufen.

Für das Allgemeine Wohngebiet geltn in den jeweiligen Teilabschnitten unterschiedlioche Festsetzungen zu den Vollgeschossen. Ziel ist es, im Plangebiet eine an die benachbarte Bebauung angelehnte Bebauung zu erzielen, die sich zur B247 entsprechend staffelt.

Teilbereich	**Lage**	**Zahl der Vollgeschosse**
WA 1 und WA2 – Nördlicher Bereich	Nördlicher Teil des Geltungsbereichs, angrenzend an bestehende Ortslage und B 247	zwei bis vier
WA 2 – Westlicher Bereich	Westlicher Teil des Geltungsbereichs, angrenzend an bestehende Ortslage	eins bis zwei
WA 3 – Östlicher Bereich	Östlicher Teil des Geltungsbereichs, angrenzend an Außenbereich	eins bis zwei
WA 4 – Innenbereich	Zentraler Bereich des Plangebietes	eins bis zwei
WA 6 – Südlicher Bereich	Südlicher Teil des Geltungsbereichs, angrenzend an Außenbereich	eins bis zwei

Ein Staffelgeschoss ist in allen Gebieten grundsätzlich zulässig, wenn es weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegen Geschosses aufweist und damit kein Vollgeschoss ist. Außerdem muss die Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

In Einpassung in die umgebende Bebauung wird die offene Bebauung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m, § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach müssen in der Regel die Gebäude mit dem erforderlichen Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden. Damit wird u. a. auch eine gewisse physische Unabhängigkeit und eine aufgelockerte bauliche Struktur und somit ein optimales Wohnverhalten des jeweiligen Bauherrn zur Nachbarschaft garantiert. Daher sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Durch die Festlegung von Baugrenzen (Baufenster) werden in den Randbereichen insbesondere am Übergang zu Grün- und Freiflächen Bereiche von einer Bebauung ausgeschlossen. Sie dienen der Neubildung und dem Erhalt zusammenhängender Grünstrukturen und der landschaftlichen Einbindung.

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und auch um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erreichen, wurde die Firstrichtung sowohl parallel als auch senkrecht auf die vor dem Baufeld befindliche Straßenbegrenzungslinie ausgerichtet und verbindlich festgeschrieben. Dadurch soll auch der Einsatz von Solartechnik ermöglicht und gefördert werden.

6.4. Gliederung des Geltungsbereichs in Teilbereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Steuerung einer differenzierten, städtebaulich geordneten und auf die vorhandene Siedlungsstruktur abgestimmten Bebauung in mehrere räumliche Teilbereiche gegliedert, für die jeweils eigene Festsetzungen zur zulässigen Gebäudeart und Anzahl der Wohneinheiten getroffen werden.

Teilbereich	**Lage**	**Zulässige Gebäudeart**	**Max. Wohneinheiten je Gebäude**
WA 1 und WA2 – Nördlicher Bereich	Nördlicher Teil des Geltungsbereichs, angrenzend an bestehende Ortslage und B 247	Mehrfamilienhäuser (nur als Einzelhaus)	Min. 4 bis max 10
WA 2 – Westlicher Bereich	Westlicher Teil des Geltungsbereichs, angrenzend an bestehende Ortslage	Einzel- und Doppelhäuser	max. 2
WA 3 – Östlicher Bereich	Östlicher Teil des Geltungsbereichs, angrenzend an Außenbereich	Einzelhäuser	max. 2
WA 4 – Innenbereich	Zentraler Bereich des Plangebietes	Einzel- und Doppelhäuser	max. 2

WA 6 – Südlicher Bereich	Südlicher Teil des Geltungsbereichs, angrenzend an Außenbereich	Einzelhäuser	max. 2

Begründung der Gliederung:

Der nördliche Bereich (WA 1 und WA 2) ist dem Übergang zur bestehenden Ortslage und zur B 247 zugewandt. Hier wird eine verdichtetere Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern als Einzelhaus mit bis zu 10 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Diese städtebauliche Entscheidung ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Die Nähe zur B 247 und zur bestehenden Ortslage macht eine dichtere Bebauung mit höherer Wohneinheitenzahl städtebaulich vertretbar und sinnvoll.
- Die Schaffung von Mehrfamilienwohnraum im nördlichen Bereich entspricht dem gesellschaftlichen Bedarf nach einer differenzierten Wohnraumversorgung und ermöglicht es, neben der Eigenheimbebauung auch Miet- und Genossenschaftswohnraum zu schaffen.
- Die Festsetzung als Einzelhaus sichert, dass kein zusammenhängendes Mehrfamilienhaus-Ensemble entsteht, das den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) überformen würde.
- Die Begrenzung auf maximal 10 Wohneinheiten je Gebäude verhindert eine übermäßige Verdichtung und sichert, dass die technische Infrastruktur (Erschließung, Entwässerung, Stellplätze) der erhöhten Nutzungsintensität gerecht werden kann.

Der westliche Bereich (WA 2) sowie der Innenbereich (WA 4) werden mit Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten beplant. Diese Gebäudetypologie entspricht der im angrenzenden Ortsbereich vorherrschenden Bebauungsstruktur und fügt sich harmonisch in das bestehende Siedlungsbild ein. Die Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude verhindert eine zu dichte Bebauung und sichert den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes mit überwiegend familiengenutzten Wohngebäuden.

Der östliche (WA 3) und südliche Bereich (WA 6) werden ausschließlich mit Einzelhäusern beplant. Die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen erfordert eine maßvolle, aufgelockerte Bebauung, die einen angemessenen Übergang zwischen Siedlung und Außenbereich gewährleistet. Eine Mehrfamilienhausbebauung oder Doppelhäuser mit mehreren Wohneinheiten wären an dieser exponierten Randlage städtebaulich nicht verträglich und könnten zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung führen.

Die Gliederung des Plangebietes in die genannten Teilbereiche ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig und städtebaulich durch die beschriebenen Lage- und

Nutzungsunterschiede hinreichend gerechtfertigt. Die räumliche Abgrenzung der Teilbereiche ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes.

6.5. Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es üblicherweise, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Dieses soll aber nicht eine Einheitsarchitektur erzwingen. Die dörfliche Vielfalt soll auch im Neubaugebiet gewahrt bleiben. In einem vorgegebenen Rahmen sollen individuelle Lösungen in der Gestaltung der Gebäudekubatur ermöglicht werden.

Entsprechend dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Einzelhäuser und Doppelhäuser in Abhängigkeit der Teilbereiche des Wohngebietes unterschiedlich zugelassen.

Durch die Anordnung der Baufenster bildet, in Verbindung mit der Führung der Erschließungsstraße, die Bebauung den Abschluss zwischen Landschaft und Bestandsbebauung.

Als Dachform sind Flachdächer und geneigte Dächer in Form von Satteldächern, ein- und zweihüftige Pultdächer zulässig

Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO oder Dachgauben sowie für „untergeordnete Bauteile“, wie z. B Eingangs-, Erker- und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.

Dachbegrünungen, Solarkollektoren und Absorber auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Im Bauantrag/Bauanzeige ist mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich hierbei um eine befestigte Stellfläche, ein Carport oder Garage handelt.

6.6. Anzahl der Wohnungen

Die Regelung zur Zahl der Wohneinheiten wird für die Allgemeinen Wohngebiete unterschiedlich festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA3 bis WA6 gelten die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 unter Berücksichtigung der großzügigen Regelung des Maßes der baulichen Nutzungen und dem Ziel, das Gebiet vorwiegend für die Einfamilienhaus- und teilweise Doppelhausbebauung vorzubereiten.

Das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2 beschränkt jeweils auf maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude. Im zentralen Bereich entlang der B247 sollen nach dem Konzept des Vorhabenträgers Stadtvillen errichtet werden.

6.7. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Es wird bewusst nicht die Lage auf dem Grundstück festgeschrieben, um die individuelle Gestaltung des Grundstückes als dörfliche Eigenheit zu fördern.

Im Bauantrag/Bauanzeige ist mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich hierbei um eine befestigte Stellfläche, ein Carport oder Garage handelt.

6.8. Technische Infrastruktur

Die Anbindung an das örtliche sowie das überörtliche Straßennetz erfolgt durch Neuanschluss zur Bundestraße B247. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes sichergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche übermäßig durch Verkehr zu beeinträchtigen.

Zur Neuerschließung kann, an die in der Nähe des Plangebietes heran reichenden Ver- und Entsorgungsleitungen über Netzerweiterungen angebunden werden. Neue Leitungen sollen im Zuge der Baugebietsrealisierung entsprechend der üblichen Praxis innerhalb öffentlicher Flächen koordiniert zwischen allen Leitungsträgern verlegt werden.

Grundsätzlich sollte jedoch vor der Bauantragstellung von dem jeweiligen Bauwerber Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange im Vorfeld der Grundstücksnutzung klären zu können.

Den Anschluss der vorgesehenen Bebauung an die Versorgungsanlagen erfolgt erst auf Antrag der Bauherren und Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen. Der Anschluss an die Versorgungsanlagen ist in der Regel kosten- bzw. gebührenpflichtig.

6.8.1 Verkehrliche Erschließung und Zufahrt B 247

Die Anbindung des Wohngebites erfolgt über die Bundesstraße B 247. Die Zufahrt und der Ausbau der Wohngebietsstraße erfolgt auf einer Gesamtbreite von 6,5 m. Topografiebedingt sind im Zuge der verkehrstechnischen Erschließung Einschnitt- und Dammböschungen erforderlich, die auf den geplanten Baugrundstücken verbleiben.

Zusätzlich ist eine fußläufige Verbindung aus nordwestlicher Richtung aus einer Nebenstraße zur B 247 vorgesehen.

Im Rahmen der Herstellung der Anbindung des Wohngebiets an die B 247 ist dem TLBV Region Nord eine Genehmigungsplanung vorzulegen (Lageplan, Querschnittsplan, Schleppkurvennachweis mindestens 3-achsiges Müllfahrzeug, Nachweis der Sichtverhältnisse, Entwässerungsplan, Höhenplan, Markierungs- und Beschilderungsplan, Bepflanzungsplan).

Vor Baubeginn ist eine Kreuzungs- und Ablösevereinbarung nach §§ 12 und 13 Fernstraßengesetz abzuschließen.

Eine Leerrohrverlegung im Gehweg ist einzuplanen.

Verkehrserzeugung durch das geplante Wohngebiet

Die Ermittlung des durch das geplante Wohngebiet erzeugten Verkehrs erfolgt anhand der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Der Bebauungsplan legt die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Gebiet sind keine Arbeitsplätze zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Ortsteiles Teistungen und weist eine Größe von rund 3,08 ha auf. Ca. 2,4 ha sind hiervon Nettobaufläche.

Auf den nördlichen Grundstücken Nr. 5-8 sind Mehrfamilienhäuser bis 10 WE in offener Bauweise geplant. Die restlichen Grundstücke werden als Einzel- und Doppelhäuser geplant. Die Baugrundstücke werden entsprechend zugeschnitten.

Das Gebiet wird im Norden durch die B247 erschlossen. Von dort zweigt eine Haupterschließungsstraße ab, die aufgelockert durch das gesamte Gebiet führt. Diese Erschließungsstraße ist so angelegt, dass später eine Erweiterung der Wohnbebauung nach Süden möglich bleibt. Zu dem benachbarten, westlich gelegenen Wohngebiet wird ein Fußweg angeordnet.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4.

Zahl der Grundstücke: 28

Schätzung der Strukturgrößen (Einwohner)

Grobschätzung aus Bruttodichte (nach Tabelle 3.1 in 3.1.3)

Unterer Wert: 3,08 Bruttobaufläche: 50E/ha = 154 E
Oberer Wert: 3,08 Bruttobaufläche: 150 E/ha = 462 E

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit großen regionaltypischen Grundstücksgrössen. Für die Bruttoeinwohnerdichte werden 75 E/ha gewählt.

3,08 ha Bruttobaufläche x 75 E/ha = 231 E.

Schätzung aus Nettodichte (nach Tabelle 3.2 in 3.1.4)

Unterer Wert: 2,4 Nettobaufläche: 60E/ha = 144 E
Oberer Wert: 2,4 Nettobaufläche: 300 E/ha = 720 E

Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen. Für die Nettoeinwohnerdichte wird ein unterer Wert gewählt. (100 E/ha)

2,4 ha Nettobaufläche x 100 E/ha = 240 E.

Schätzung aus Bebauungsart (nach Tabelle 3.3 zu 3.1.4)

Gewählt: Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser

Unterer Wert: 2,4 Nettobaufläche: 100/ha = 244 E
Oberer Wert: 2,4 Nettobaufläche: 200 E/ha = 480 E

Das Gebiet ist ein neues Wohngebiet. Für die Nettoeinwohnerdichte wird ein unterer Wert gewählt. (100 E/ha)

2,4 ha Nettobaufläche x 240 E/ha = 240 E.

Schätzung aus Anzahl der Wohneinheiten (nach Angaben in 3.1.5)

zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Grundstück:

Grundstücke 5-8	bis zu 10 WE
Restliche Grundstücke	1-2; im Schnitt 1,25 WE

→ Zahl der Wohneinheiten (4 x 10 + 24 x 1,25): 70

Unterer Wert: 70 Wohneinheiten: 3,0 E/WE = 210 E
Oberer Wert: 70 Wohneinheiten: 4,0 E/WE = 280 E

Das Gebiet ist als neues Wohngebiet für junge Familien vorgesehen. Für die Wohnungsbelegung werden 3,0 E/WE gewählt.

70 Wohneinheiten: 3,0 E/WE = 210 E

Schätzung aus Anzahl der Geschossflächen (nach Angaben in 3.1.5 und Tabelle 3.4 in 3.1.6)

Im Bebauungsplan wurden keine Geschossflächenzahlen festgesetzt. Als Annäherungswert kann aufgrund der Festsetzungen mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß BauNVO gerechnet werden.

2,4 ha Nettobaufläche x 1,2 = ca. 2,88 ha Geschossfläche

Es handelt sich um ein Wohngebiet mit großzügigen Gebäuden und Grundstückszuschnitten.

Unterer Wert: 2,88 Geschossfläche/ 53 m²/E = 543 E
Oberer Wert: 2,88 Geschossfläche/ 48 m²/E = 600 E

Wegen überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung wird der untere Wert mit 53 m²/E zugrunde gelegt.

Vergleichende Zusammenfassung der Schätzergebnisse für die Einwohnerzahl

Die Zusammenstellung zeigt die Einzelwerte und die Spannweiten der Schätzergebnisse.

Einzelwerte:	Spannweiten
Nach (1) aus Bruttodichte	ca. 231 E (154 … 462 E)
Nach (2) aus Nettodichte	ca. 240 E (144 … 720 E)
Nach (3) aus Bebauungsart	ca. 240 E (244 … 480 E)
Nach (4) aus Wohneinheiten	ca. 210 E (210 … 280 E)
Nach (5) aus Geschossfläche	ca. 543 E (543 … 600 E)

Der Mittelwert der fünf Einzelwerte ergibt ca. 293 Einwohner.

Schätzung des Verkehrsaufkommens

Der Schätzung des Verkehrsaufkommens wird eine Einwohnerzahl von rd. 293 E zugrunde gelegt. Für den bewohnerbezogenen Besucherverkehr werden näherungsweise dieselben Werte für Wegezahl, Verkehrsmittelwahl, Binnenverkehrsanteile und dieselbe Tagesganglinie unterstellt wie für den Einwohnerverkehr.

Bei einer mittleren spezifischen Wegehäufigkeit von 3,75 Wegen pro Einwohner (3.2.2) beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen der 293 Einwohner ca. 1.100 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege (10%) außerhalb des Gebietes (3.2.3) verbleibt das Quell-/Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit ca. 1.000 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besucherverkehr (5 % von allen Wegen der Einwohner (3.2.4)) werden 50 Wege zurückgelegt.

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung entsprechend (3.2.5) der Anteil der nichtmotorisierten Wege (NMIV) mit 40% und der ÖPNV-Anteil (ÖPNV) für das vorliegende Wohngebiet in Randlage mit 0% angenommen. Da der Gebietsdurchmesser unter 300 m liegt, wird auf Binnenverkehrsabschläge (3.2.6) verzichtet. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) verbleiben also 60% der Wege.

NMIV (Einwohner) 40%: 1.000 Wege x 0,40=ca. 400 Wege (Fuß, Rad)
MIV (Einwohner) 60%: 1.000 Wege x 0,60 = ca. 600 Wege (Pkw)

NMIV (Besucher) 40%: 50 Wege: 0,40 =ca. 20 Wege (Fuß, Rad)
MIV (Besucher) 60%: 50 Wege: 0,60=ca. 30 Wege (Pkw).

Für die Umrechnung des MIV in Pkw-Fahrten (3.2.7) ergibt sich bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2:

600/1,2 = 500 Pkw-Fahrten (Einwohnerverkehr)
30/1,2= 25 Pkw-Fahrten (Besucherverkehr).

Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist entsprechend (3.2.8) mit 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner, das heißt ca. 30 Kfz-Fahrten zu addieren:

500 + 25 + 30 = ca. 555 Kfz-Fahrten bzw. ca. 1,89 Kfz-Fahrten/Einwohner.

Das resultierende werktägliche Verkehrsaufkommen von ca. 555 Kfz-Fahrten teilt sich hälftig in Quell- und Zielverkehr auf. Zur Ermittlung der Spitzenbelastung sind die Ganglinien für die einzelnen Verkehrszwecke (3.2.9) zu beachten.

Wenn vereinfachend für alle Fahrtzwecke die Ganglinie des Bewohnerverkehrs verwendet wird, ergeben sich die insgesamt höchstbelasteten Stunden morgens zwischen 6 und 7 Uhr (Quellverkehr) und abends zwischen 16 und 18 Uhr (Zielverkehr), mit einem Stundenanteil von bis zu 13% (ca. 36 und 36 Kfz/h) am Tagesverkehr je Richtung.

Empfohlene Lösungen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 ist der Ausbau der inneren Erschließungsstraßen als Mischung von Wohnstraße und Wohnweg möglich. Wohnstraßen befinden sich in aller Regel in Tempo 30-Zonen. Der Ausbau als Wohnweg ist in der Regel verbunden mit der Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich.

Folgender Querschnitt wird gewählt: Einseitiger Gehweg mit 1,50 m Breite
Straßenfläche mit 5,0 m Breite
Gesamtbreite 6,5 m

Der Knotenpunkt der Erschließungsstraße zu der mit 2 durchgehenden Fahrstreifen befindlichen Hauptverkehrsstraße erfolgt durch vorfahrtregelnde Verkehrszeichen.

Bei der B247 handelt es sich innerhalb der Ortslage um eine angebaute Hauptverkehrsstraße. Die Stärke der Linksabbieger beträgt zwischen 20 und 50 Kfz/h.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV der B247 beträgt gemäß Verkehrsmengenkarte vom Dezember 2022 7.448 Kfz/24 h. Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke des Hauptstroms, kurz MSV wird vereinfachend mit 10 % angenommen. Der Wert beträgt somit ca. 750. Für eine Richtung beträgt der MSV Wert 375 Kfz/h. Für die Führung der Linksabbieger ist somit keine bauliche Maßnahme erforderlich.

Knotenpunkte von Erschließungsstraßen mit Hauptverkehrsstraßen
soll das zweiachsige Müllfahrzeug in der Regel ohne Mitbenutzung von Gegenfahrstreifen befahren können, während für das dreiachsige Müllfahrzeug die Mitbenutzung des Gegenfahrstreifens in der untergeordneten Straße möglich ist.

Als Eckausrundung kommt der einfache Kreisbogen in Betracht. Der Radius beträgt einheitlich an der Zufahrt Wohngebietsstraße auf die B247 insgesamt 12 m. Im Wohngebiet selbst, erfolgt eine Reduzierung auf 10,0 m.

6.8.2 Geländeauffüllung

Im gesamten Geltungsbereich ist eine vollständige Geländeauffüllung mit einem leichten Gefälle von Nord nach Süd vorgesehen.

Das Plangebiet weist derzeit im Bereich der B 247 einen Höhenunterschied von ca. 2 bis 2,5 m auf. Das natürliche Geländegefälle verläuft von Nord nach Süd, mit dem niedrigsten Geländebereich im südöstlichen Teil, seitlich angrenzend an die Reese.

Ziele der Geländeauffüllung:

- Entwässerungstechnische Erforderlichkeit: Durch die Herstellung eines einheitlichen Geländeniveaus wird sichergestellt, dass das gesamte Plangebiet ordnungsgemäß entwässert werden kann. Die Ableitung von Schmutzwasser in das zentrale Kanalnetz der Lindenberger Wirtschaftsbetriebe sowie die geordnete Niederschlagswasserableitung sind nur bei einer ausreichenden Geländehöhe funktionssicher zu realisieren.

- Hochwasserschutz gegenüber der Hahle: Die Geländeauffüllung auf ein einheitliches, gegenüber dem derzeitigen Tiefstpunkt angehobenes Niveau sichert, dass die künftigen Wohngebäude einen ausreichenden Höhenschutz gegenüber einem möglichen Hochwasserereignis der Hahle aufweisen.

Technische Umsetzung: Die konkrete Bezugshöhe (Fertiggeländeniveau in m ü. NHN) wird in der Planzeichnung festgelegt. Die Verdichtungsanforderungen sind gemäß DIN 18196 und DIN 18300 (VOB/C) einzuhalten. Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 ist auch für die Geländeauffüllungsarbeiten vorzusehen.

6.8.3 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist die Erweiterung des bestehenden Netzes aus der Ortslage erforderlich. Der Anschlusspunkt befindet sich in der direkten Umgebung im Bereich der B247.

Versorger sind die Lindenberger Wirtschaftsbetriebe. Die konkreten Detailplanungen zur Erweiterung werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet. Grundsätzlich bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und den Wirtschaftsbetrieben.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert. Es steht Löschwasser über vorhandene Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes bzw. aufgrund der vorhandenen Vorfluter zur Verfügung. Der Grundschutz des Wohngebietes von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird damit gewährleistet.

6.8.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte für Schmutz- und Regenwasser zu errichten.

Entsorger sind die Lindenberger Wirtschaftsbetriebe. Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der wasser- und abwassertechnischen Anlagen im beplanten Gebiet erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Zu diesem Zweck ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und

den Lindenberger Wirtschaftsbetrieben erforderlich. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit den Wirtschaftsbetrieben. Die von dem Erschließungsträger herzustellenden Ausführungspläne (Erschließungsplan mit Abgrenzung B-Plan-Gebiet und Liegenschaften, Dimensionen, Gefälle, Höhen, Hausanschlussleitungen, Schmutz- und Regenwasserkanäle) bedürfen der Zustimmung. Nach Abschluss der Arbeiten sind Regelungen zur Nutzung und Eigentumsumlage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Wirtschaftsbetrieben zu treffen. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt bei den Lindenberger Wirtschaftsbetriebe. Durch den geplanten Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage wird eine Beitragspflicht gemäß Beitrags- und Gebührensatzung entstehen.

Die Gemeinde ist an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage der Eichsfelder Wirtschaftsbetriebe GmbH in Duderstadt angebunden. Die abwassertechnische Entsorgung des Wohngebietes erfolgt durch Erweiterung und Ausbau der vorhandenen Entwässerungskanäle.

Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena) bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über eine private Oberflächenwasserrückhaltung der Kanalisation der Lindenberger Wirtschaftsbetriebe zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s*ha in die Kanalisation nicht übersteigen.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt über das zentrale Netz der Lindenberger Wirtschaftsbetriebe direkt in den Vorfluter Reese.

Eine Grauwassernutzung ist den Lindenberger Wirtschaftsbetrieben anzuzeigen. Es ist eine Zähleinrichtung zur Ermittlung der eingeleiteten Abwassermenge zu installieren. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" vom 20. Juni 1980, (BGBl. I S. 750, 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die Anlage ist nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümerwirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern. Die Grundstücksentwässerungsplanungen sind Lindenberger Wirtschaftsbetrieben zur

Zustimmung vorzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

Mit einem Anfall von Außengebietswasser ist aufgrund der topographischen Randbedingungen nicht zu rechnen und somit sind keine Rückhaltevorkehrungen vorzusehen.

6.8.5 Erschließung Elektrizität

Die elektrische Erschließung des Bebauungsgebietes kann durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen erfolgen. Die Trassenführung und eventuell notwendige Standorte der Kabelverteiler bzw. einer Trafostation wurden mit der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG bereits abgestimmt.

Die vorhandene Stromtrasse an der nordöstlichen Grenze des Wohngebietes wird im Rahmen der Wohngebietserstellung zurückgebaut. Eine Festsetzung eines Leitungsrechtes ist nicht notwendig.

6.8.6 Erschließung Telekommunikation

Die Erschließung des Wohngebietes mit Telekommunikationsleitungen ist durch den Erschließungsträger im Rahmen der Ausführungsplanung zu koordinieren. Leitungen für die Telekommunikation können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Verkehrsflächen verlegt werden.

6.8.7 Erschließung Gas und Geothermie

Die Ortslage Teistungen ist an die Gasversorgung angeschlossen. Es erscheint eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas als möglich. Die Erschließung des Wohngebietes mit Gas ist durch den Erschließungsträger im Rahmen der Ausführungsplanung zu koordinieren. Gasleitungen können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Verkehrsflächen verlegt werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärme-pumpenanlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die Untere Wasserbehörde.

6.8.8 Entsorgung

Die Entsorgung des Hausmülls wird über die EW-Entsorgung im Auftrag des Landkreises durchgeführt werden.

Die Entsorgung von Hausmüll, DSD- Material, Papier und Sperrmüll kann mit den üblichen 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen nach der DGUV- Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" ohne Rückwärtsfahren erfolgen.

6.8.9 Photovoltaikanlagen

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist bei einem eventuell erforderlichen Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Januar 2007).

6.8.10 Spielplatz

Innerhalb des Wohngebietes erfolgt an der westlichen Zuwegung die Ausweisung einer Spielfläche.

6.9. Grünordnung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz).

Gem. § 15 BNatSchG bzw. § 7 ThürNatG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Ausgeglichen ist die Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt sind. Dies ist der Fall, wenn die Maßnahmen am Eingriffsort funktionsstabilisierend wirken, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Dauer zurückbleiben. Nicht ausgleichbare, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind vom Verursacher in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Für die Eingriffsbilanzierung wird das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) angewendet. Die Ermittlung des Eingriffsumfangs und damit des Kompensationsbedarfes erfolgt durch einen Vergleich der Bedeutungsstufen des

Bestandes und der Planung bezogen auf die jeweiligen Flächenanteile, nach dem Prinzip:

Eingriffsumfang = Bedeutungsstufe (Bestand) - Bedeutungsstufe (Planung)
Im Ergebnis dieser Berechnung erhält man ein Flächenäquivalent, das den Wertverlust im Zuge des Eingriffs ausdrückt. Der Wertverlust ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen (vgl. Anlage „Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen“).

Folgende Grundsätze sollen beim Kompensationskonzept beachtet werden:

- Anwendung des Thüringer Bilanzierungsmodells (Biotopwertverfahren, TMLNU 2005)
- Durch die Eingriffe, die die Planung vorbereitet, soll kein wesentlicher Verlust von Biotopwertpunkten entstehen. Eine Vollkompensation des Eingriffs ist anzustreben
- Die Umsetzung multifunktionaler Maßnahmen, die eine Aufwertung bei allen durch das Planvorhaben beeinträchtigten Schutzgütern (Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild) bewirken, ist anzustreben.
- Kompensationsmaßnahmen sollen multifunktional auch Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Schutzguts Landschaft darstellen (Durchgrünung, Einbindung des Vorhabens in die Landschaft)
- Hinsichtlich des o.g. Vorhabens werden die Neubauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) einer bisher unbefestigten Fläche einen Eingriff dar.

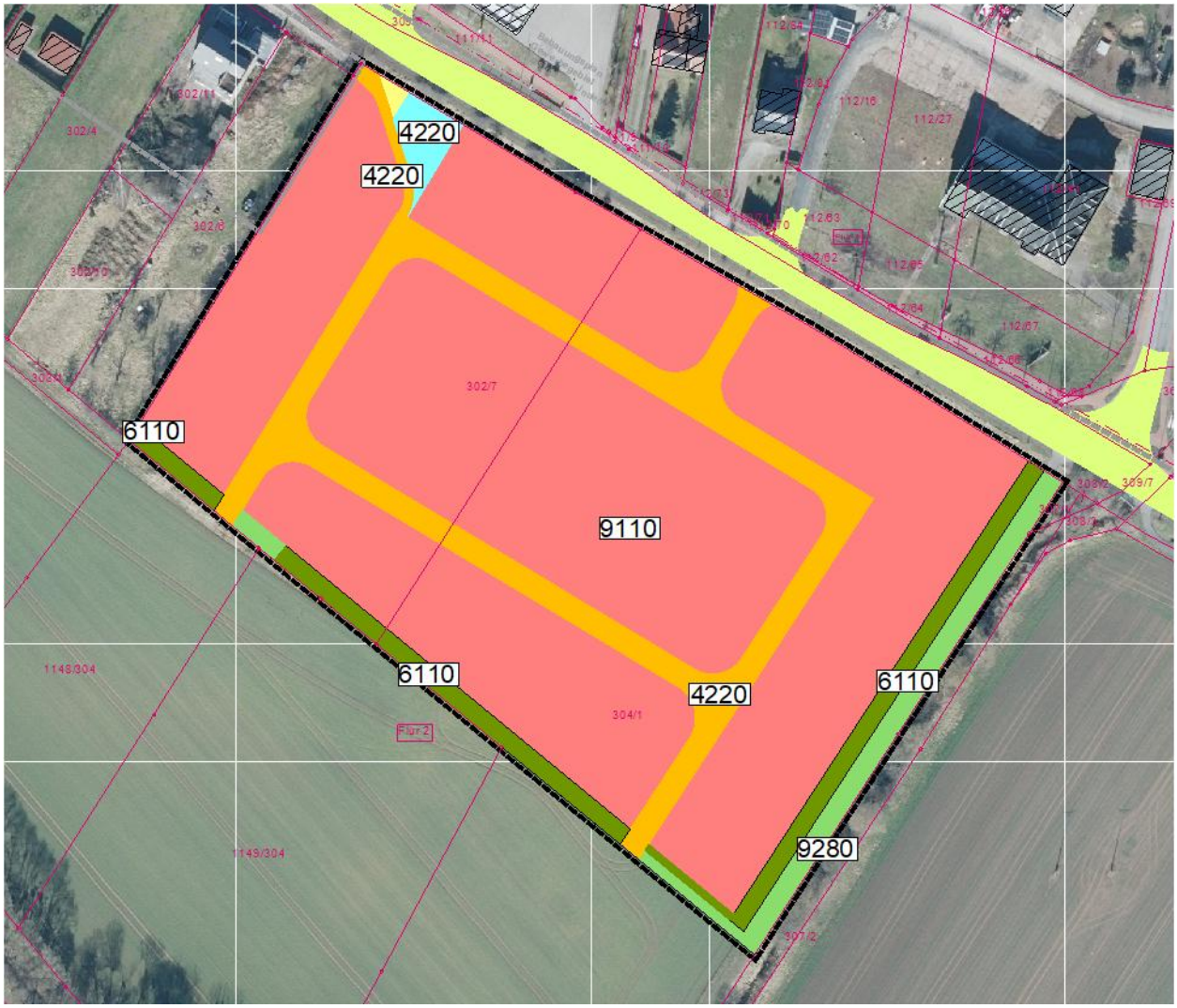
Im Rahmen der Bilanzierung wird sich auf den Ausgangszustand einer Acker- und Grünlandfläche bezogen. Der vorhandene Heckenbestand wurde mit berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005), Zu- und Abschläge in Anlehnung an die Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999).



Fläche Geltungsbereich 1 Bestand

Bestand:

4100	Ackerfläche		
	Flächengröße:	19.554	m²
	Biotopwert:	20	
9142	Pflanzfläche, Feldhecke		
	Flächengröße:	400	m²
	Biotopwert:	40	
4710	Ruderalflur mit Grünland		
	Flächengröße:	10.918	m²
	Biotopwert:	25	



Fläche Geltungsbereich 1 Planung

Planung:

9110	Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 inkl. 50 % Kappung)		
	Flächengröße:	14.507	m²
	Biotopwert:	0	
9110	Nicht bebaubare Grundstücksfläche		
	Flächengröße:	9.672	m²
	Biotopwert:	20	
6110	Pflanzflächen (Feldhecke)		
	Flächengröße:	1.535	m²
	Biotopwert:	40	
4220	Straßenflächen		
	Flächengröße:	3.590	m²
	Biotopwert:	0	
4220	Fußweg gepflastert		
	Flächengröße:	144	m²
	Biotopwert:	0	
9280	Rasenweg		
	Flächengröße:	1.099	m²
	Biotopwert:	20	

4220	Spielplatz		
	Flächengröße:	282	m²
	Biotopwert:	10	
4220	Trafostation		
	Flächengröße:	43	m²
	Biotopwert:	0	

Nachfolgend wird die Biotopbewertung im Bestand und nach Umsetzung der Planung dargestellt. Die Berechnung der Flächengrößen erfolgte mittels CAD. Die Biotopwerte nach Umsetzung der Planung ergeben sich aus vergleichbaren Werten:

Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen
Bebauungsplan Nr. 28 Wohngebiet "An der Reese“

Bestand					**Planung**					**Bilanz**
Biotoptyp	**Code**	**Wert**	**Fläche**	**Wertpunkte**	**Biotoptyp**	**Code**	**Wert**	**Fläche**	**Wert-punkte**	**Wertpunkte**
gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
Gemeinbedarfsfläche										
Ruderalflur/ Grünland	4710	25	10.918 m²	272.950 WP	**bebaubare Wohngrundstücksfläche** (GRZ 0,4) ergibt 0,6 x Fläche Baugrundstück, abzgl Pflanzflächen))	9110	0	14.507 m²	0 WP	-272.950 WP
Hecken	6110	40	400 m²	16.000 WP	**nicht bebaubare Grundstücksfläche** (GRZ 0,4; ergibt 0,4 x Fläche Baugrundstück, abzgl Pflanzflächen)	9110	20	9.672 m²	193.440 WP	177.440 WP
Ackerfläche	4100	20	19.554 m²	391.080 WP	**Pflanzfläche (Feldhecke)**	6110	40	1.535 m²	61.400 WP	-329.680 WP
					sonstige Straße (Anliegerstraße, versiegelt)	4220	0	3.590 m²	0 WP	0 WP
					Fußweg (gepflastert, versiegelt)	4220	0	144 m²	0 WP	0 WP
					Rasenweg (unversiegelt)/ Scherrasen	9280	20	1.099 m²	21.980 WP	21.980 WP
					Spielplatz	4220	10	282 m²	2.820 WP	2.820 WP
					Trafostation	4220	0	43 m²	0 WP	0 WP
Summe Flächen			**30.872 m²**	**680.030 WP**				**30.872 m²**	**279.640 WP**	**-400.390 WP**
zusätzliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken										
					Anpflanzung Laubäume als zusätzliche Aufwertung, (3 Stück je Baugrundstück, 28 Bauplätze = 84 Stück, Flächenansatz pro Baum = 50 m²)	6110	15	4.200 m²	63.000 WP	63.000 WP
										63.000 WP
Gesamtsumme										**-337.390 WP**

In der Satzung werden grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Randeingrünung des Plangebietes sowie zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt hinzugefügt. Dies erfolgte durch die Festsetzung einer anzupflanzenden, geschlossenen Strauchhecke (Pflanzfläche 1-3).

Als Orientierung für Pflanzungen im Baugebiet ist das Artenspektrum auf gebietsheimische Arten beschränkt, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können.

Die Pflanzfläche 1, 2 und 3, die als “Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt sind, sind mit einer naturnahen Hecke gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Strauchanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen (siehe Maßnahmeblatt Pkt. 14.3.8).

Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Sträucher	Str.	2 x v. o.B. 60 – 100 (Pflanzabstand 1,25x1,25m)
- Heister	Hei.	2 x v. o.B. 100 – 150 (Pflanzabstand 1,5x1,5m)

Als Orientierung für Pflanzungen im Baugebiet ist das Artenspektrum auf gebietsheimische Arten beschränkt, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können.

Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Erschließungsträgers des Bebauungsplanes. Die dauerhafte Pflege erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

Die Wohnbereiche sollen eine Mindesteingrünung durch Baumpflanzungen erhalten. Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung werden daher in der Satzung grünordnerische Festsetzungen übernommen, die Regelungen zu Pflanzgeboten treffen.

Innerhalb der Baugrundstücke sind nach Abschluss der Bauarbeiten in der Pflanzperiode jeweils pro Grundstück 3 Stück Laubbäume gemäß Pflanzliste 3, anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei den Neuanpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Bäume	B.	2 x v. o.B. 10 – 12 (84 Stck.)

Der Kompensationsbedarf kann nicht vollständig innerhalb des Plangebiets, also am Ort des Eingriffs, erbracht werden. Gemäß § 200a Satz 2 BauGB müssen Eingriff und Ausgleich in keinem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen. Voraussetzung für den Ausgleich an anderer Stelle ist, dass der Ausgleich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Der errechnete Wertverlust von insgesamt 337.390 Wertpunkten wird auf einer externen Fläche der Gemeinde Teistungen ausgeglichen. Diese sind in der Planzeichnung als Geltungsbereiche 2 und 3 gekennzeichnet.

Geltungsbereich 2 - Pflanzflächen 4 und 5 - Stausee										
mesophiles Grünland in extensiver Nutzung	4220	25	5.700 m²	142.500 WP	**Feuchtgrünland Nord**	4230	45	5.700 m²	256.500 WP	114.000 WP
Ergänzung durch Totholzhaufen 150 m² --> Ansatz 1500 m²		0	1.500 m²	0 WP	**Ergänzung durch Totholzhaufen 150 m² --> Ansatz 1500 m²**		5	1.500 m²	7.500 WP	7.500 WP
mesophiles Grünland in extensiver Nutzung	4220	25	4.450 m²	111.250 WP	**Feuchtgrünland Süd**	4230	45	4.450 m²	200.250 WP	89.000 WP
Ergänzung durch Totholzhaufen 150 m² --> Ansatz 1500 m²		0	1.500 m²	0 WP	**Ergänzung durch Totholzhaufen 150 m² --> Ansatz 1000 m²**		5	1.500 m²	7.500 WP	7.500 WP
Summe Flächen			**10.150 m²**	**253.750 WP**				**10.150 m²**	**471.750 WP**	**218.000 WP**
Geltungsbereich 3 Pflanzfläche 6 - Streuobstwiese										
Ackerfläche	4100	20	4.150 m²	83.000 WP	**Obstbaumanpflanzung extensiv genutztes Grünland mit Streuobstwiese, 40 Stück (Flur 3, Flurstück 393) anteilige Fläche, Flächenansatz Abstand 10 m, Raster 10 x 10 m = 100 m² je Obstbaum**	4210	40	4.150 m²	166.000 WP	83.000 WP
Grünland	4200	25	2.450 m²	61.250 WP	**Obstbaumanpflanzung extensiv genutztes Grünland mit Streuobstwiese, 24 Stück (Flur 3, Flurstück 393) anteilige Fläche, Flächenansatz Abstand 10 m, Raster 10 x 10 m = 100 m² je Obstbaum**	4210	40	2.450 m²	98.000 WP	36.750 WP
Summe Flächen			**6.600 m²**	**144.250 WP**				**6.600 m²**	**264.000 WP**	**119.750 WP**
Gesamtsumme										**337.750 WP**

Fläche mit CAD ermittelt;
vgl. Anlage zur Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Bestand Geltungsbereich 2:

4220	mesophiles Grünland in extensiver Nutzung		
	Flächengröße:	5.700	m²
	Biotopwert:	25	
4220	mesophiles Grünland in extensiver Nutzung		
	Flächengröße:	4.450	m²
	Biotopwert:	25	



Fläche Geltungsbereich 2 Bestand

Planung Geltungsbereich 2:

4210	Feuchtgrünland Nord		
	Flächengröße:	5.700	m²
	Biotopwert:	40	
4210	Feuchtgrünland Süd		
	Flächengröße:	4.450	m²
	Biotopwert:	40	



Fläche Geltungsbereich 2 Planung, Pflanzfläche 4 und 5

Die Pflanzflächen 4 und 5 sind als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen dauerhaft durchzuführen und zu unterhalten:

Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland
Die derzeit als mesophiles Grünland genutzte Fläche ist durch gezielte Wassereinleitung in artenreiches Feuchtgrünland umzuwandeln. Hierzu sind auf der Maßnahmenfläche flache Geländemulden (Flachmulden) anzulegen. Die Wasserführung ist so zu gestalten, dass eine gleichmäßige Bodendurchfeuchtung der Fläche gewährleistet wird, ohne den Wasserhaushalt angrenzender Flächen nachteilig zu beeinflussen.

Einbringung von Totholz
Auf der Maßnahmenfläche ist Totholz dauerhaft einzubringen und zu belassen. Als vorbereitende Maßnahme ist der vorhandene Gehölzbestand – insbesondere Eschen und Pappeln – fachgerecht zurückzuschneiden. Das anfallende Schnittgut ist als Totholzstruktur auf der Fläche zu belassen und dient als Habitat- und Strukturelement für totholzgebundene Tier- und Pflanzenarten.

Extensive Grünlandpflege
Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die bestehende Weidenutzung (Pferdebeweidung) ist als extensive Beweidung fortzuführen. Intensive Bewirtschaftungsformen (Düngung, Pestizideinsatz, Umbruch) sind dauerhaft unzulässig. Die Pflege ist auf die Entwicklungsziele des Feuchtgrünlands abzustimmen.

Entwicklungsziel
Innerhalb von drei bis fünf Jahren nach Umsetzung der Maßnahmen ist die Etablierung feuchtigkeitsangepasster Pflanzengesellschaften anzustreben, insbesondere Bestände mit Mädesüß (Filipendula ulmaria), Sumpf-Dotterblume (Caltha palustris) und Seggenarten (Carex spp.).

Erläuterung Ausgleichsmaßnahme Pflanzfläche 4:
Die Maßnahmenflächen befinden sich unmittelbar hinter dem Auslauf zur Talsperre Teistungen auf einer leicht in Richtung Vorflut geneigten Fläche. Südlich ist ein kleinerer Teich vorhanden, der bereits als Stillgewässerbiotop fungiert. In den an den Teich angrenzenden Randzonen haben sich durch die natürliche Feuchtigkeitsdynamik des Standorts Landröhrichtbestände sowie kleinflächige Feucht- und Nassgrünlandgesellschaften entwickelt. Diese Bereiche weisen bereits eine standorttypische Artenzusammensetzung mit feuchtigkeitsliebenden Pflanzenarten auf. Der verbleibende, überwiegende Grünlandbereich wird derzeit als mesophiles Grünland genutzt und zeigt im Vergleich zu den bereits entwickelten Feuchtbiotopen eine deutlich geringere naturschutzfachliche Wertigkeit. Die topographische Lage unterhalb nördlicher Hanglagen bedingt einen natürlichen

Zustrom von Hangwasser, das gegenwärtig über einen seitlichen Entwässerungsgraben abgeführt wird, ohne die Grünlandfläche zu durchströmen.

Ziel der geplanten Maßnahme ist die Umwandlung des verbleibenden Grünlandbereichs in artenreiches Feuchtgrünland. Durch die Erweiterung des bestehenden Feuchtbiotopkomplexes soll ein zusammenhängender, funktional vernetzter Lebensraum aus Stillgewässer, Landröhricht, Nassgrünland und Feuchtgrünland entstehen. Die geplante Maßnahme dient damit der Erweiterung und Vernetzung bereits vorhandener Feuchtbiotope und schafft wertvolle Habitatstrukturen für gefährdete Artengruppen, insbesondere Amphibien, Libellen, Wiesenvögel sowie spezialisierte Pflanzenarten der Feuchtwiesen. Der ökologische Mehrwert gegenüber dem Ausgangszustand liegt in der erheblichen Steigerung der Biodiversität, der Schaffung von Trittsteinbiotopen innerhalb der Landschaft sowie der Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts durch Rückhaltung und Versickerung.

Die zentrale technische Maßnahme besteht in der kontrollierten Zuleitung von Hangwasser auf die Grünlandfläche. Hierzu wird der vorhandene seitliche Entwässerungsgraben, der das Wasser der nördlichen Hanglagen sammelt, gezielt auf die zu entwickelnde Fläche umgeleitet. Durch die kontrollierte Wasserzufuhr aus dem Hangwasser wird eine standortgerechte Entwicklung von Feuchtgrünland ermöglicht, ohne den Wasserhaushalt der umgebenden Flächen nachteilig zu beeinflussen. Ergänzend ist die gezielte Einbringung und Ablagerung von Totholz auf der Maßnahmenfläche vorgesehen. Als vorbereitende Maßnahme erfolgt der fachgerechte Rückschnitt vorhandener Gehölzbestände, insbesondere von Eschen und Pappeln. Das dabei anfallende Schnittgut wird als Totholz auf der Fläche belassen, wo es als Habitatstruktur für an Totholz gebundene Tier- und Pflanzenarten dient und zugleich zur Strukturanreicherung des Standorts beiträgt.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Talsperre durch die beschriebenen Maßnahmen ist nach fachlicher Einschätzung nicht erkennbar. Sowohl die Umleitung des Hangwassers als auch die Ablagerung des Totholzes und der Gehölzrückschnitt erfolgen in ausreichendem Abstand zur Stauanlage und stehen in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Talsperrenbetrieb, sodass nachteilige Auswirkungen auf den Wasserkörper oder die Stauanlage ausgeschlossen werden können.

Die bestehende Weidenutzung durch Pferde soll parallel zu den ökologischen Maßnahmen fortgeführt werden. Die extensive Beweidung unterstützt die Offenhaltung der Fläche, wirkt einer ungesteuerten Gehölzsukzession entgegen und fördert durch den selektiven Verbiss die Entwicklung einer artenreichen Grasnarbe. In Verbindung mit der kontrollierten Wasserführung und den landschaftspflegerischen Eingriffen ist innerhalb eines Zeitraums von drei bis fünf Jahren mit der Etablierung feuchtigkeitsangepasster Pflanzengesellschaften zu rechnen, darunter Bestände mit Mädesüß, Sumpf-Dotterblume und verschiedenen Seggenarten. Mit fortschreitender Entwicklung werden Übergangszonen zwischen

Nassgrünland, Feuchtgrünland und den bestehenden Röhrichtbeständen entstehen, die als Habitatmosaik eine besonders hohe Strukturvielfalt bieten. Der vorhandene Teich wird durch die erweiterte Feuchtzone funktional aufgewertet, da insbesondere Amphibien und Libellen auf angrenzende feuchte Landhabitate als Teillebensräume angewiesen sind.

Feuchtgrünland zählt zu den in Deutschland stark gefährdeten Biotoptypen und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG. Der Standort hinter dem Auslauf der Talsperre Teistungen eignet sich aufgrund der natürlichen Wasserverfügbarkeit, der bereits vorhandenen Biotopansätze und der topographischen Gunstlage in besonderem Maße für eine solche Entwicklung. Die Aufwertung trägt zur Erhöhung der Biodiversität und zur Schaffung von Trittsteinbiotopen im regionalen Biotopverbund bei. Die Maßnahme erfordert lediglich eine Umleitung bereits vorhandener Wasserressourcen, den Rückschnitt standortuntypischer Gehölze sowie den Übergang zu extensiver Pflege – ein Eingriff mit geringem technischem Aufwand bei gleichzeitig hohem naturschutzfachlichem Ertrag. Die Nachhaltigkeit der Maßnahme ist durch die dauerhafte Hangwasserspeisung, die fortgeführte extensive Beweidung und das begleitende Pflegekonzept langfristig gewährleistet.

Erläuterung Ausgleichsmaßnahme Pflanzfläche 5:
Die zweite Ausgleichsmaßnahme befindet sich südlich des Teichs und westlich des Talsperrenüberlaufs. Vorgesehen ist ebenfalls die Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland durch Umwandlung des derzeitigen Grünlands. Analog zur ersten Maßnahmenfläche (Pflanzfläche 4) soll durch eine standortgerechte Erhöhung der Bodenfeuchte die Etablierung feuchtigkeitsangepasster Pflanzengesellschaften gefördert und der bestehende Feuchtbiotopkomplex in seiner Funktion als vernetzter Lebensraum erweitert werden.

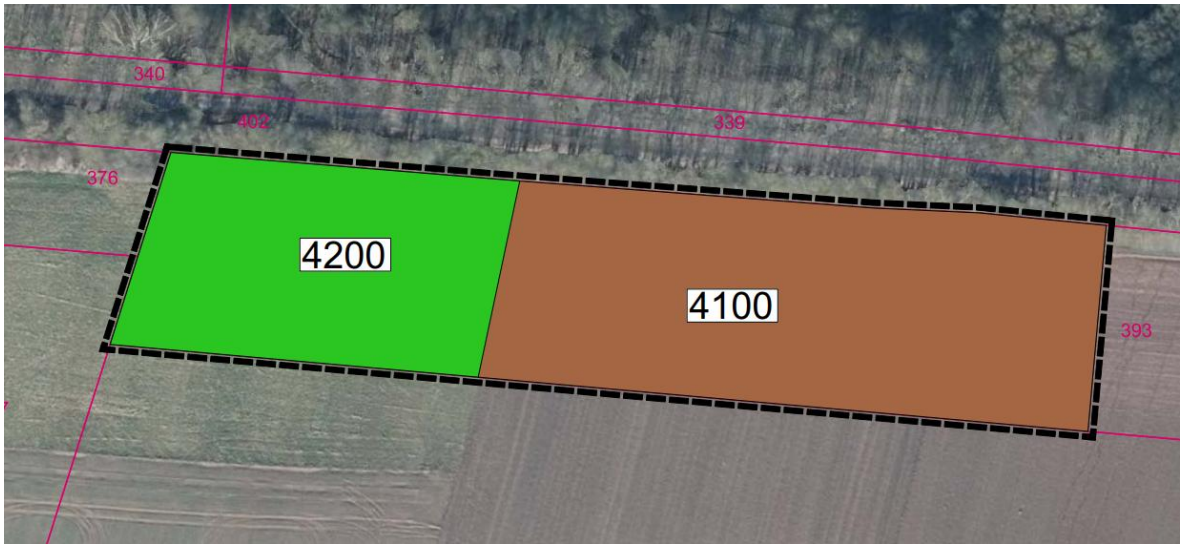
Ergänzend wird auf der Maßnahmenfläche ein Totholzhaufen angelegt. Der Totholzhaufen dient der Strukturanreicherung und bietet wichtige Habitat- und Überwinterungsmöglichkeiten für zahlreiche Tierarten (u. a. Insekten, Amphibien und Kleinsäuger) sowie Mikrohabitate für Pilze und Moose. Das Material kann aus anfallendem Gehölzschnitt stammen und wird standortgerecht so platziert, dass eine dauerhafte, störungsarme Entwicklung der Totholzstruktur gewährleistet ist. Die für die Feuchtgrünlandentwicklung erforderliche Wasserbereitstellung erfolgt über die Anlage flacher Mulden (Flachmulden) und eine gezielte Zuleitung. Hierzu wird aus dem Talsperrenüberlauf Wasser über einen neu anzulegenden Graben entnommen und in die Flachmulden auf der Maßnahmenfläche eingeleitet. Die Wasserführung wird so angelegt, dass eine gleichmäßige Durchfeuchtung gefördert und eine Ableitung in angrenzende Flächen vermieden wird.

Im Umfeld des vorhandenen Teiches werden die dort stockenden Kopfweiden fachgerecht zurückgeschnitten. Der Rückschnitt erfolgt als Pflegemaßnahme zur Erhaltung der typischen Kopfform, zur Vitalisierung der Bäume und zur Sicherung der Ufer- und Randstrukturen. Gleichzeitig werden Verbuschungstendenzen

reduziert und eine ausreichende Besonnung der Uferbereiche sowie angrenzender Feuchtzonen unterstützt, was insbesondere für die Entwicklung feuchtgebundener Kraut- und Röhrichtbestände sowie für Amphibien und Libellen von Vorteil ist. Die Pflege der Fläche erfolgt extensiv und wird auf die Entwicklungsziele abgestimmt. Durch eine angepasste Nutzung bzw. Mahd/Beweidung sowie die Sicherung eines erhöhten Feuchteangebots ist innerhalb weniger Vegetationsperioden mit der Ausbildung standorttypischer Feuchtgrünlandgesellschaften und der damit verbundenen naturschutzfachlichen Aufwertung zu rechnen.

Bestand Geltungsbereich 3:

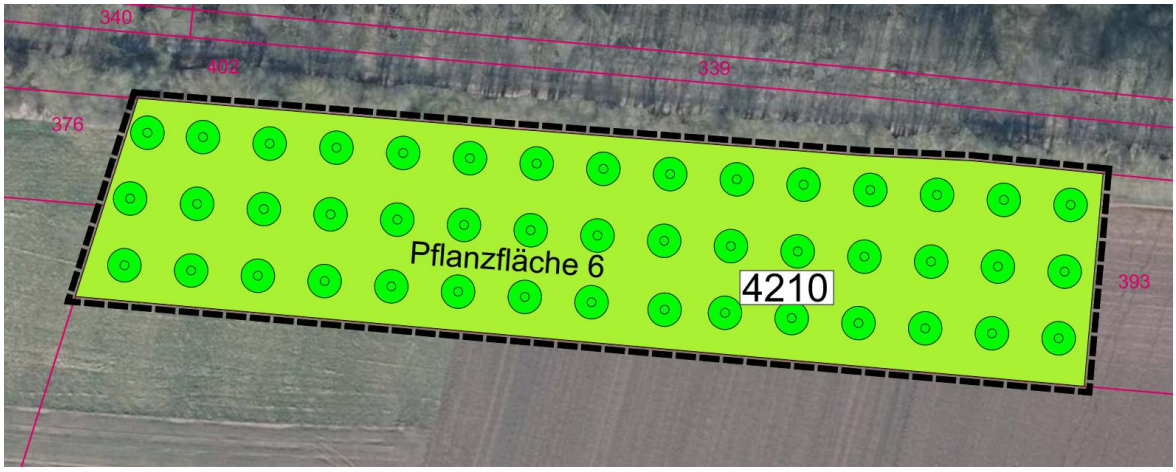
4100	Ackerfläche		
	Flächengröße:	4.150	m²
	Biotopwert:	20	
4200	Extensivgrünland		
	Flächengröße:	2.450	m²
	Biotopwert:	25	



Fläche Geltungsbereich 3 Bestand

Planung Geltungsbereich 3:

4210	Ext. genutztes Grünland, mit Streuobstwiese		
	Flächengröße:	6.600	m²
	Biotopwert:	40	



Fläche Geltungsbereich 3 Planung

Die Pflanzfläche 6 im Geltungsbereich 3, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, ist mit einer naturnahen Streuobstwiese gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Baumanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen.

Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Bäume B. 2 x v. o.B. 10 – 12 (Pflanzabstand 10m)
  (Hochstamm – ca. 160 – 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz)

Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Erschließungsträgers und die Pflege in Verantwortlichkeit der Gemeinde Teistungen.

Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Durchführung und Unterhaltung der Pflanzmaßnahmen werden jeweils dem Grundstückseigentümer zugeordnet und liegen in dessen Verantwortung. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode abzuschließen.

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

- Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten (es gelten DIN 18916 und DIN 18919).
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Die Pflanzungen und Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30.Oktober und vor dem 1.März an frostfreien Tagen durchzuführen.
- Ab dem 01. März 2020 ist gemäß § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete nicht mehr gestattet. Es ist ausschließlich die Verwendung von zertifiziertem Saatgut und zertifizierten Gehölzen aus den zutreffenden Vorkommensgebieten zulässig.

6.10. Immissionen und Schallschutztechnische Festsetzungen

6.10.1 Planungsrechtliche Ausgangslage und Überblick

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „An der Reese“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich mehrerer Verkehrswege sowie benachbarter gewerblicher Nutzungen war im Rahmen der Bauleitplanung zu untersuchen, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können und ob gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen liegt die Schallimmissionsprognose LG 5/2023 des Ingenieurbüros Frank & Schellenberger GbR, ausgestellt am 25.09.2026, vor. Gegenstand der Untersuchung sind sowohl die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche als

auch die Geräuschimmissionen der im Umfeld vorhandenen bzw. planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Teistungen. Im Westen schließen Wohnnutzungen an. Nördlich bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft liegt das Bebauungsplangebiet „Teistungen-Lindenberg“. Weiter südöstlich befindet sich das Gewerbegebiet „Alte Ziegelei“. Als relevante Verkehrsgeräuschquellen wurden die B 247/B 247n sowie die Bergstraße berücksichtigt. Die Kreisstraße K 237 wurde aufgrund der nach Einschätzung des Gutachters untergeordneten Emissionen nicht in die Berechnung eingestellt.

Für die geplante Nutzung wurde entsprechend der vorgesehenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Nach dem der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegten Beiblatt 1 zur DIN 18005 gelten für das Plangebiet folgende schalltechnische Orientierungswerte:

- tags: **55 dB(A)**,
- nachts für Verkehrslärm: **45 dB(A)**,
- nachts für Gewerbelärm: **40 dB(A)**.

Ergänzend wurden für den Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts informativ zum Vergleich herangezogen. Die Schallimmissionsprognose weist ausdrücklich darauf hin, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV vorliegend lediglich informativen Charakter haben, weil deren unmittelbarer Anwendungsbereich den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von Straßen betrifft.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurden insgesamt 16 Immissionspunkte an den vorgesehenen Baufeldern untersucht. Die Berechnungen erfolgten jeweils für Immissionshöhen von 1,5 m und 4,5 m über Gelände und bilden damit die Geräuschbelastung auf unterschiedlichen Geschossebenen der künftigen Bebauung ab.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose zeigen, dass die geplante Wohnnutzung grundsätzlich mit der vorhandenen Geräuschsituation vereinbar ist, jedoch für Teilbereiche Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu berücksichtigen sind. Differenziert zu betrachten sind hierbei der Verkehrslärm und der Gewerbelärm. Beim Gewerbelärm wurden aufgrund der besonderen planungsrechtlichen Situation des benachbarten Bebauungsplanes „Teistungen-Lindenberg“ zwei unterschiedliche Berechnungsansätze untersucht, die in Abschnitt 6.10.3 näher dargestellt und bewertet werden.

Die Gemeinde berücksichtigt die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und trifft auf ihrer

Grundlage die erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

6.10.2 Schalltechnische Betrachtung – Verkehrslärm B 247

Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurden in der Schallimmissionsprognose die Geräuscheinwirkungen der relevanten Straßenverkehrswege untersucht. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der B 247/B 247n sowie der Bergstraße.

Der Emissionsansatz für die B 247 bezieht sich auf die Verkehrsprognose für das Jahr 2030 des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr. Danach wurden für die B 247 werktags 9.000 Kfz/24 h mit einem Gesamt-Schwerlastanteil von 10 % angesetzt. Für die Bergstraße wurden 400 Kfz/24 h werktags bei einem Gesamt-Schwerlastanteil von 15 % berücksichtigt. Zur Umrechnung der Daten und zur Aufteilung des Schwerverkehrs auf die Fahrzeuggruppen der RLS-19 wurden ergänzend Daten der Straßenverkehrszählung 2021 herangezogen.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Umrechnungen wurden der schalltechnischen Berechnung für die B 247 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von 8.055 Kfz/24 h und für die Bergstraße von 358 Kfz/24 h zugrunde gelegt. Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgte nach RLS-19.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der für ein Allgemeines Wohngebiet maßgebende schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) während der Tageszeit an sämtlichen 16 untersuchten Immissionspunkten eingehalten wird. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen tags je nach Immissionspunkt und Geschossebene zwischen 51 dB(A) und 55 dB(A).

Während der Nachtzeit stellt sich die Situation differenzierter dar. Der für den Verkehrslärm maßgebende Orientierungswert von 45 dB(A) wird überwiegend eingehalten. Überschreitungen zwischen 1 dB und 3 dB wurden an den Immissionspunkten IP1 bis IP4, IP8 sowie IP15 und IP16 ermittelt. Die höchsten errechneten nächtlichen Beurteilungspegel betragen 48 dB(A). Die Überschreitungen konzentrieren sich nach den Flächenplotdarstellungen insbesondere auf die nördlichen Baufelder und betreffen nur einen Teil der Planfläche.

Gleichzeitig werden die informativ zum Vergleich herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts an sämtlichen untersuchten Immissionspunkten sicher eingehalten.

Die festgestellte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 während der Nachtzeit führt nicht unmittelbar dazu, dass die betreffende Fläche einer Wohnnutzung entzogen werden muss. Die DIN-18005-Werte dienen als

Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Die konkrete planerische Beurteilung erfolgt im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der Möglichkeiten einer sachgerechten Konfliktbewältigung.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitungen auf wenige Dezibel und bestimmte Teilbereiche des Plangebietes begrenzt sind. Darüber hinaus werden selbst an den am stärksten belasteten Immissionspunkten die zum Vergleich herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Die bestehenden Geräuschbelastungen können zudem durch Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile und erforderlichenfalls durch ergänzende Maßnahmen zur Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewältigt werden. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen werden in Abschnitt 6.10.4 dargestellt.

Eine Vergrößerung des Abstandes zwischen Verkehrsweg und geplanter Wohnbebauung wird im Schallgutachten nicht als zweckmäßig bewertet. Nach gutachterlicher Einschätzung wäre aufgrund der bereits bestehenden Entfernung zur geplanten Umgehungsstraße der zusätzliche Minderungsgewinn gering. Auch eine Verringerung der Belastung durch einen größeren Abstand zur nördlich gelegenen Straße würde lediglich geringe akustische Verbesserungen bewirken.

Die Gemeinde bewertet die verbleibenden nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte vor diesem Hintergrund als durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen bewältigbar. Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 6.10.4 beschriebenen Festsetzungen stehen die Verkehrslärmimmissionen der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht entgegen.

6.10.3 Schalltechnische Betrachtung – Gewerbelärm

Neben dem Verkehrslärm wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose der auf die geplante Wohnbebauung einwirkende Gewerbelärm untersucht. Maßgeblich sind insbesondere die Gewerbe- und Industrieflächen der Bebauungsplangebiete „Teistungen-Lindenberg“ und „Alte Ziegelei“. Aufgrund der unterschiedlichen planungsrechtlichen und tatsächlichen Ausgangssituation wurden verschiedene Berechnungsansätze untersucht.

Für das Gewerbegebiet „Alte Ziegelei“ liegen festgesetzte Emissionskontingente vor. Diese wurden entsprechend den im Bebauungsplan und dem zugehörigen Gutachten enthaltenen Vorgaben in das schalltechnische Berechnungsmodell übernommen. Die Berechnung der daraus resultierenden Immissionen erfolgte nach DIN 45691.

Für das Gewerbe- und Industriegebiet „Teistungen-Lindenberg“ besteht eine besondere Ausgangssituation. Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes stammt aus dem Jahr 1992. Darin wurden für Gewerbe- und Industrieflächen flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Für Industrieflächen wurden dabei teilweise auch während der Nachtzeit sehr hohe flächenbezogene

Schallleistungspegel von bis zu 65 dB(A)/m² festgesetzt. Für einzelne, im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplanes neu geordnete Teilflächen bestehen hiervon abweichende, nach DIN 45691 zu beurteilende Emissionskontingente.

Die Schallimmissionsprognose betrachtet zunächst die Geräuschimmissionen unter vollständiger Ausschöpfung dieser planungsrechtlich festgesetzten Kontingente. Aus der energetischen Summe der Immissionsanteile der Bebauungsplangebiete „Alte Ziegelei“ und „Teistungen-Lindenberg“ ergeben sich tags Beurteilungspegel von rund 50 bis 52 dB(A). Der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird damit während des Tages an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten und um mindestens 3 dB unterschritten.

Während der Nachtzeit ergeben sich bei vollständiger Ausschöpfung der festgesetzten Kontingente dagegen Beurteilungspegel zwischen rund 43 dB(A) und 46 dB(A). Der für Gewerbelärm maßgebende Orientierungswert von 40 dB(A) wird damit rechnerisch um bis zu 6 dB überschritten.

Nach den Feststellungen des Gutachters werden die höchsten nächtlichen Immissionsanteile insbesondere durch die Festsetzungen für die Industriegebiete des Bebauungsplanes „Teistungen-Lindenberg“ verursacht. Die dort festgesetzten nächtlichen Emissionsansätze führen rechnerisch nicht nur im geplanten Wohngebiet „An der Reese“, sondern ebenfalls im bereits innerhalb des Bebauungsplanes „Teistungen-Lindenberg“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sowie bei weiteren westlich gelegenen Wohngebäuden zu Überschreitungen. Das Gutachten weist insofern auf eine deutliche Diskrepanz zwischen den planungsrechtlich zulässigen nächtlichen Geräuschemissionen und der tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzung hin.

Aus diesem Grund wurde im Gutachten zusätzlich eine alternative Berechnung auf Grundlage der im Gewerbegebiet tatsächlich vorhandenen Nutzungen durchgeführt. Aufgrund der Vielzahl der dort vorhandenen Betriebe wurde hierbei keine Einzelmessung sämtlicher Betriebe vorgenommen. Stattdessen wurden auf Grundlage der vorhandenen Nutzungen konservative flächenbezogene Emissionsansätze nach den vom Gutachter verwendeten fachlichen Grundlagen angesetzt. Für eine bereits gutachterlich betrachtete Lagerfläche wurden die vorliegenden Emissionsdaten übernommen.

Bei dieser alternativen Betrachtung ergeben sich für die Gesamtbelastung aus den Gewerbegebieten „Teistungen-Lindenberg“ und „Alte Ziegelei“ an den untersuchten Immissionspunkten tags Beurteilungspegel zwischen 49,3 dB(A) und 52,5 dB(A). Nachts ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 36,7 dB(A) und 39,6 dB(A). Damit werden bei diesem Berechnungsansatz die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Tags wird der Orientierungswert um mindestens 2 dB unterschritten.

Das Schallgutachten bewertet die alternative Betrachtung anhand der konkreten vorhandenen Gewerbenutzungen als deutlich realistischeren Ansatz. Gleichzeitig wird die Betrachtung als konservativ eingeschätzt, da der Gutachter davon ausgeht, dass die realen Beurteilungspegel während der Nachtzeit noch niedriger liegen. Die Entscheidung darüber, inwieweit die alternative Betrachtung im Rahmen der Planung herangezogen wird, wird im Gutachten ausdrücklich der planerischen Abwägung überlassen.

Die Gemeinde hat daher sowohl die Ergebnisse der planungsrechtlichen Kontingentbetrachtung als auch die Ergebnisse der alternativen Betrachtung der bestehenden Nutzungen in die Abwägung einzustellen. Dabei ist einerseits zu berücksichtigen, dass die planungsrechtliche Maximalbetrachtung nachts Überschreitungen bis zu 6 dB ergibt. Andererseits weist die Schallimmissionsprognose darauf hin, dass diese Überschreitungen wesentlich aus den sehr hohen älteren nächtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Teistungen-Lindenberg“ resultieren und dort rechnerisch sogar zu Konflikten mit bereits bestehenden Wohnnutzungen führen. Die auf die konkrete gewerbliche Nutzung abgestellte, konservativ angelegte Alternativberechnung hält demgegenüber die Orientierungswerte des Allgemeinen Wohngebietes vollständig ein.

Planerische Abwägungsentscheidung der Gemeinde:
Die Gemeinde Teistungen stellt beide Betrachtungsansätze in die Abwägung ein. Für die Bewertung der tatsächlich zu erwartenden Geräuschbelastung wird ergänzend die vom Gutachter als realitätsnäher bezeichnete Bestandsbetrachtung berücksichtigt. Unabhängig davon wird durch die Festsetzung von Anforderungen an den baulichen Schallschutz sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschvorbelastung gewahrt werden.

6.10.4 Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zum baulichen Schallschutz

Aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose sind Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Grundsätzlich kommen bei Lärmkonflikten Maßnahmen an der Geräuschquelle, Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg sowie Maßnahmen am schutzbedürftigen Gebäude in Betracht.

Eine weitere räumliche Trennung zwischen den Geräuschquellen und der geplanten Bebauung führt nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms nur zu geringen zusätzlichen Minderungen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wären bei Zugrundelegung der vollständigen Ausschöpfung der planungsrechtlichen Kontingente des Bebauungsplanes

„Teistungen-Lindenberg“ nach dem Gutachten weitreichende aktive bzw. städtebauliche Maßnahmen erforderlich. Als Beispiele nennt das Gutachten eine dreigeschossige Riegelbebauung an der Nordgrenze oder einen technisch schwer umsetzbaren Schallschirm in Verbindung mit einer Anordnung der überwiegend dem Nachtschlaf dienenden Räume an den Südfassaden.

Die alternative, auf die tatsächlich bestehenden Gewerbenutzungen abgestellte Betrachtung zeigt dagegen, dass die Orientierungswerte des Allgemeinen Wohngebietes für Gewerbelärm sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

Unabhängig hiervon werden zum Schutz der künftigen Bewohner Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt.

Die bauaufsichtlich maßgebende DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ stellt Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel. Da im vorliegenden Fall sowohl Verkehrs- als auch Gewerbelärm relevant sind, wurden die Geräuschanteile im Rahmen der Schallimmissionsprognose energetisch zusammengeführt. Nach den Berechnungen des Gutachtens ergeben sich im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 59 dB(A) und 62 dB(A).

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist nach DIN 4109-1:2018-01 Ausgangsgröße für die Ermittlung des erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der Außenbauteile:

R'w,ges = La - KRaumart

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ist hierbei ein KRaumart von 30 dB anzusetzen. Nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose ergibt sich für Wohnräume innerhalb des Plangebietes ein erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von 30 dB als Mindestanforderung bis maximal 32 dB. Die konkrete Dimensionierung ist für das jeweilige Gebäude unter Berücksichtigung seiner Lage, der Orientierung der Außenbauteile sowie der jeweiligen Raumgeometrie und Fassadenflächen nach DIN 4109 vorzunehmen.

Durch den baulichen Schallschutz kann sichergestellt werden, dass trotz der vorhandenen äußeren Geräuschbelastung innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ausreichende Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Auf Grundlage der Empfehlungen der Schallimmissionsprognose werden daher folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Anforderungen an die Außenbauteile

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen maßgeblichen

Außenlärmpegel entsprechend der Schallimmissionsprognose LG 5/2023 vom 25.09.2026 zu erfüllen.

2. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tages- oder Nachtzeitraum überschritten werden, sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen.

Durch die baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Wohnräumen tags ein Innenraumpegel von 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

3. Abweichungsmöglichkeit durch Einzelnachweis

Von den vorgenannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahrens im Einzelfall schalltechnisch nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ausreichend sind, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Für die Außenwohnbereiche ist keine zusätzliche Schallschutzfestsetzung erforderlich. Nach der Schallimmissionsprognose ist bei Außenwohnbereichen grundsätzlich der Tageszeitraum maßgebend. Der für ein Allgemeines Wohngebiet maßgebende Orientierungswert von 55 dB(A) tags wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Aus schalltechnischer Sicht ergeben sich deshalb für Balkone, Loggien, Terrassen und sonstige dem regelmäßigen Aufenthalt dienende Außenwohnbereiche keine Einschränkungen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose, der begrenzten Überschreitungen des Orientierungswertes für Verkehrslärm während des Nachtzeitraumes sowie der vorgesehenen baulichen Schallschutzmaßnahmen kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der bestehende Immissionskonflikt auf der Ebene des Bebauungsplanes bewältigt werden kann. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist unter Berücksichtigung der getroffenen Schallschutzfestsetzungen mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar.

6.10.5 Außenwohnbereiche

Neben dem Schutz der innerhalb der Gebäude gelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Geräuscheinwirkungen auf die Außenwohnbereiche zu berücksichtigen. Zu den Außenwohnbereichen zählen insbesondere Balkone, Loggien und Terrassen sowie sonstige dem regelmäßigen Aufenthalt dienende Bereiche außerhalb der Gebäude.

Für die schalltechnische Beurteilung von Außenwohnbereichen ist grundsätzlich der Tageszeitraum maßgebend. Nach der der Planung zugrunde liegenden Schallimmissionsprognose wird für das geplante Allgemeine Wohngebiet der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose zeigen, dass dieser Orientierungswert im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Die für den Verkehrslärm festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte betreffen ausschließlich die Nachtzeit und sind daher für die Beurteilung der bestimmungsgemäß überwiegend während des Tages genutzten Außenwohnbereiche nicht maßgebend.

Auch hinsichtlich des Gewerbelärms ergeben sich für die Nutzung der Außenwohnbereiche während des Tages keine relevanten Einschränkungen. Sowohl bei der Berechnung auf Grundlage der planungsrechtlich festgesetzten Emissionskontingente der benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete als auch bei der alternativen Betrachtung anhand der vorhandenen gewerblichen Nutzungen wird der für ein Allgemeines Wohngebiet maßgebende Orientierungswert von 55 dB(A) tags an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Bei der kontingentbezogenen Betrachtung wird der Orientierungswert tags um mindestens 3 dB, bei der alternativen Betrachtung um mindestens 2 dB unterschritten.

Aufgrund der gutachterlich ermittelten Geräuschbelastung besteht daher keine schalltechnische Notwendigkeit, die Lage oder Nutzung von Außenwohnbereichen durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan einzuschränken. Die Anlage von Terrassen, Balkonen, Loggien, Gärten und vergleichbaren Außenwohnbereichen ist aus schalltechnischer Sicht im gesamten Plangebiet grundsätzlich möglich. Dies entspricht ausdrücklich dem Ergebnis der Schallimmissionsprognose, wonach sich aufgrund der Einhaltung des Orientierungswertes von 55 dB(A) tags für die Außenwohnbereiche keine Einschränkungen ergeben.

Eine bevorzugte Anordnung von Terrassen und sonstigen Außenwohnbereichen auf den von den maßgeblichen Geräuschquellen abgewandten Gebäudeseiten kann unabhängig davon im Rahmen der individuellen Gebäude- und Freiflächenplanung zur weiteren Verbesserung der Aufenthaltsqualität vorgesehen werden. Eine solche Anordnung ist aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose jedoch nicht als zwingende Schallschutzmaßnahme erforderlich.

Aus diesem Grund wird auf eine gesonderte Festsetzung zur Lage oder baulichen Abschirmung von Außenwohnbereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verzichtet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hinsichtlich der Außenwohnbereiche auch ohne zusätzliche Schallschutzfestsetzungen gewahrt.

6.11. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht getroffen.

6.12. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach derzeitiger Kenntnis keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB ausgelöst.

6.13. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Durch den räumlichen Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes wird nach Kenntnisstand keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, welche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

6.14. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt, E-Mail: afıs@tlbg.thueringen.de ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:

- Der Erschließungsträger hat eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen. Dies gilt sowohl für die Erschließungsarbeiten als auch für die Geländeauffüllungsmaßnahmen
- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Vermischung zu schützen; Bodenabtrag ist fachgerecht nach Bodenschichten (Ober-/Unterboden) getrennt durchzuführen.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

- Bodenarbeiten sind nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen und ausreichend abgetrocknetem Boden durchzuführen. Die besondere Verdichtungsempfindlichkeit der Lehmböden ist zu berücksichtigen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena) bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über die Kanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen. Sollten Stauraumeinrichtungen im öffentlichen Verkehrsbereich vorgesehen werden, können diese mit bei der Bestimmung der Drosselabgabe berücksichtigt werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV 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.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei: VG Lindenberg/Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen.

7. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten digitale Katasterkarten.

Die Gebäudebestände wurden im Wesentlichen überprüft, entsprechend den Gegebenheiten geändert oder ergänzt.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich des Maßstabs, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

8. Alternativen

Mit dem Baugebiet „An der Reese“ wird für eine Vielzahl an vorhandenen interessierten Bauherren aus der Gemeinde Teistungen die Möglichkeit eröffnet, den Bau eines Eigenheimes zu realisieren.

Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zu dem vorliegenden Plan ist derzeit in der Ortslage von Teistungen nicht gegeben, da potenzielle geeignete Bauflächen im Ort für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Der Verzicht auf die Planaufstellung („Null Variante“) hätte zur Folge, dass bauwillige Interessenten sich möglicherweise Alternativen in anderen Gemeinden suchen müssten. Dies liegt nicht im Interesse der Gemeinde Teistungen, die um jeden potenziellen Einwohner bemüht ist.

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin als Grün- und Ackerland bewirtschaftet werden. Die Entwicklung der Ortslage wird dagegen auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

9. Kosten

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 28 – Wohngebiet „An der Reese“ entstehen folgende Kosten:

- Kosten für Planung
- Kosten für den Grundstückskauf
- Kosten für Erschließungsmaßnahmen
- Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (Anschluss der Grundstücke an vorhandene Systeme im öffentlichen Bereich)
- Kosten für Vermessung
- Kosten für Kompensationsmaßnahmen

Die Gemeinde Teistungen beabsichtigt, die Umsetzung über einen privaten Erschließungsträger abzuwickeln. Diesbezüglich wird mit dem Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme sämtlicher Kosten für Durchführung der Planung, Erschließung und Realisierung der Maßnahme abgeschlossen.

10. Flächenbilanz

Verkehrsflächen Straße	3.590 m²
Rasenweg	1.099 m²
Fußweg	144 m²
Spielplatz	282 m²
Fläche mit Pflanzgebot	1.535 m²
Bauland bebaubar (GRZ I 0,4 zzgl 50%)	14.507 m²
Gartenfläche	9.672 m²
Summe Geltungsbereich	30.872 m²

Anlage A – Übersichtskarte

Anlage B – Schallimmissionsgutachten

Teil 2 – Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 u. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

11. Einleitung und Vorbemerkungen zum Umweltbericht

Die Gemeinde Teistungen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 für die Erstellung eines Wohngebietes „An der Reese“.

Die Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit der Schaffung von Rechtssicherheit für die Gemeinde.

In § 1 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Die Gemeinde muss und sollte planerisch einschreiten, wenn die planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen

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

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durch die verfahrensführende Kommune erforderlich. Der Umweltbericht als Entscheidungsgrundlage hierzu wird auf Grundlage von § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a / Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenszulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren).

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen

Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

- umweltbezogene Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
- das allgemeine Ziel des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
- die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a–j BauGB,
- die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
- umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
- umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
- die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
- der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG

12. Grenzen des Untersuchungsraumes

Die Grenzen des für den Umweltbericht notwendigen Untersuchungsraumes können auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt werden, da durch die konkrete naturräumliche und städtebauliche Situation sowie die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, mögliche Nutzungskonflikte planungsrechtlich ausreichend bewältigt werden können.

Ohne den weiteren Ausführungen im Umweltbericht zu möglichen Auswirkungen des Planvorhabens vorzugreifen, ist als Ausgangslage festzustellen, dass

- Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von 30.872 m².
- Die Fläche ist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überformt.
- Schutzgebiete nach §§ 23–30 und § 32 BNatSchG sowie Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße B 247 verkehrlich ausreichend erschlossen.

13. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Teistungen,
- die für das Plangebiet und dessen Umgebung verfügbaren umweltbezogenen Fachinformationen,
- die Ergebnisse der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell,
- die Schallimmissionsprognose LG 5/2023 zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 Wohngebiet „An der Reese“ in Teistungen, erstellt durch das Ingenieurbüro Frank & Schellenberger GbR, ausgestellt am 25.09.2026.

Bei der Erarbeitung der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 28 „An der Reese“ der Gemeinde Teistungen werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie die einschlägigen Regelungen des Planungs-, Immissionsschutz- und Umweltrechts berücksichtigt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich von Verkehrswegen sowie benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten stellt der Immissionsschutz einen für die Umweltprüfung besonders zu betrachtenden Belang dar. Die Schallimmissionsprognose untersucht hierzu die zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes. Für die geplante Nutzung wurde die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt.

Zur Bewertung des Verkehrslärms wurden insbesondere die B 247/B 247n und die Bergstraße berücksichtigt. Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden die Immissionsbeiträge der Bebauungsplangebiete „Teistungen-Lindenberg“ und „Alte Ziegelei“ untersucht. Für den Gewerbelärm wurden sowohl die planungsrechtlich festgesetzten Emissionskontingente als auch ergänzend die tatsächlich vorhandenen Gewerbenutzungen betrachtet.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden insbesondere bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit sowie bei der Festlegung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt.

Im Rahmen des Verfahrensschrittes gemäß § 4 BauGB wurden bzw. werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Mitteilung der für die Umweltprüfung erforderlichen Informationen gebeten. Die eingehenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind im weiteren Verfahren entsprechend § 2 Abs. 3 und 4 BauGB zu berücksichtigen.

14. Inhalt und Ziele der Planung

14.1. Angaben zum Standort, Lage zum Gemeindegebiet

Der Übersichtsplan (auf der Planzeichnung) vermittelt einen Eindruck über die räumliche Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage der Gemeinde Teistungen. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet graphisch hervorgehoben. Eine weitergehende Lagebeschreibung erfolgte bereits in der Begründung Teil 1.

14.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans

Die Gemeinde Teistungen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans beurteilt und sieht insbesondere auf Grund der bereits erfolgten Ausführungen in der Begründung (Teil I) die Notwendigkeit der Planaufstellung.

14.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

14.3.1. Allgemeines

Ziel der Gemeinde Teistungen ist es, das Plangebiet für den Neubau von Wohngebäuden zu ordnen und es somit einer städtebaulich verträglichen Nutzung zu zuführen.

Dies erfolgt unter Berücksichtigung des Grundprinzips einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie unter Berücksichtigung der im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigende Inhalte der eingehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Die ausführliche Beschreibung der getroffenen Festsetzungen erfolgte im Abschnitt 6 der Begründung (Teil 1).

14.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes (siehe dazu auch Abschnitt 1.1. der Begründung Teil 1) liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Gemeinde Teistungen) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich erforderlichen Bereiche:

- um das beabsichtigte städtebauliche Ziel durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- um die Verträglichkeit zu den umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- die Erschließung bedarfsgerecht zu sichern.

14.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes als zulässige Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des gesetzten Zieles zu schaffen. Auf die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich seiner Ziele und Zwecke wurde in der bisherigen Begründung bereits ausführlich eingegangen.

14.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GRZ) und der Höhenfestsetzung bestimmt und ist in der Begründung Teil I bereits erläutert und beschrieben.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude und der baulichen Anlagen (hier: OK Gebäude) ist seitens der Gemeinde Teistungen beabsichtigt, die maximale Höhenentwicklung im Plangebiet auch im Hinblick auf die Bebauung in den angrenzenden städtebaulichen Bereichen zu begrenzen.

14.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird für die Realisierung des geplanten Wohngebiets ein kleiner, aber städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum zur möglichen Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen eingeräumt.

Eine Baugrenze hat jedoch keinen Einfluss auf die Anzahl oder die tatsächliche Flächengröße von Gebäuden; dieses regelt z.B. die Grundflächenzahl (GRZ). Im Bebauungsplan wurde für die jeweilige Nutzung die zulässige Grundfläche als GRZ eindeutig festgesetzt. Eine Baugrenze begrenzt nur die Fläche, auf der im Plangebiet die zulässigen Hauptbaukörper angeordnet werden können.

14.3.6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Straßenbegrenzungslinie sowie die Lage der Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan als solche festgesetzt.

14.3.7. Konkretisierung der grünordnerischen und landschaftsplanerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Im Ergebnis der schutzgutbezogenen Bewertungen sind folgende Maßnahmen als Festsetzungen bzw. Hinweise im Rahmen der Begründung in den Bebauungsplan zu integrieren:

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
Die Pflanzfläche 1, 2 und 3, die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt sind, sind mit einer naturnahen Strauchhecke gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Strauchanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen. Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten: - Sträucher Str. 2 x v. o.B. 60 – 100 (Pflanzabstand 1,25x1,25m) - Heister Hei. 2 x v. o.B. 100 – 150 (Pflanzabstand 1,5x1,5m)
Die Pflanzflächen 4 und 5 sind als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen dauerhaft durchzuführen und zu unterhalten: <u>Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland</u> Die derzeit als mesophiles Grünland genutzte Fläche ist durch gezielte Wassereinleitung in artenreiches Feuchtgrünland umzuwandeln. Hierzu sind auf der Maßnahmenfläche flache Geländemulden (Flachmulden) anzulegen. Die Wasserführung ist so zu gestalten, dass eine gleichmäßige Bodendurchfeuchtung der Fläche gewährleistet wird, ohne den Wasserhaushalt angrenzender Flächen nachteilig zu beeinflussen. <u>Einbringung von Totholz</u> Auf der Maßnahmenfläche ist Totholz dauerhaft einzubringen und zu belassen. Als vorbereitende Maßnahme ist der vorhandene Gehölzbestand – insbesondere Eschen und Pappeln – fachgerecht zurückzuschneiden. Das anfallende Schnittgut ist als Totholzstruktur auf der Fläche zu belassen und dient als Habitat- und Strukturelement für totholzgebundene Tier- und Pflanzenarten. <u>Extensive Grünlandpflege</u> Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die bestehende Weidenutzung (Pferdebeweidung) ist als extensive Beweidung fortzuführen. Intensive Bewirtschaftungsformen (Düngung, Pestizideinsatz, Umbruch) sind dauerhaft unzulässig. Die Pflege ist auf die Entwicklungsziele des Feuchtgrünlands abzustimmen. <u>Entwicklungsziel</u> Innerhalb von drei bis fünf Jahren nach Umsetzung der Maßnahmen ist die Etablierung feuchtigkeitsangepasster Pflanzengesellschaften anzustreben, insbesondere Bestände mit Mädesüß (Filipendula ulmaria), Sumpf-Dotterblume (Caltha palustris) und Seggenarten (Carex spp.).
Die Pflanzfläche 6 im Geltungsbereich 3, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, ist mit einer naturnahen Streuobstwiese gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Baumanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und

auf Lücke gesetzt zu erfolgen. Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten: - Bäume B. 2 x v. o.B. 10 – 12 (Pflanzabstand 12m) (Hochstamm – ca. 160 – 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz)
Auf jedem Baugrundstück sind mindestens drei Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten: - Bäume B. 2 x v. o.B. 10 – 12 (ca. 84 Stck.)
Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode abzuschließen.
Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt: • Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten (es gelten DIN 18916 und DIN 18919). • Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege). • Die Pflanzungen und Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30.Oktober und vor dem 1.März an frostfreien Tagen durchzuführen. • Ab dem 01. März 2020 ist gemäß § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete nicht mehr gestattet. Es ist ausschließlich die Verwendung von zertifiziertem Saatgut und zertifizierten Gehölzen aus den zutreffenden Vorkommensgebieten zulässig.

Hinweise
Bauzeitenregelung: Gehölzbeseitigung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 01. März und 30. September (Abweichende Regelungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Eichsfeld abzustimmen).
Mitwirkungspflicht: Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis

Eichsfeld) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.
Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.
Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.
Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731: - Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/ Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig. - Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen. - Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das

unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. - Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern. - Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen. - Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken. - Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.
Berücksichtigung Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena).

14.3.8. Maßnahmenblatter

Maßnahmenbezeichnung **Anlage Feldgehölz**				**Pflanzfläche 1, 2 u. 3**	
☒ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☒ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
☒ Boden	☒ Wasser	☒ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild
Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
☒ Boden	☒ Wasser	☒Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild

Zielsetzung:
Ziel ist durch Umwandlung von mesophilem Grünland in artenreiches Feuchtgrünland einen Teilausgleich für den Verlust von Lebensraumfunktionen sowie für den Verlust von Funktionen des Boden- und Wasserhaushalt und der Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotope zu erbringen. 2 Teilflächen mit 5.700 m² und 4.450 m²

Beschreibung der Maßnahmen:

- Anlage von Flachmulden (450 m² u. 250 m²) und gezielte Wassereinleitung (Überlauf Graben und Stauseeüberlauf)
- Einbringung von Totholz (je. 1.500 m²)
- Extensive Grünlandpflege durch Beweidung
- Vermeidung Düngung, Pestizideinsatz und Umbruch

Z**eitpunkt der Durchführung der Maßnahme:**

- Spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Erschließung der Wohngebietsfläche

Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):	Gemarkung Teistungen, Flur 3, Flurstück 349; 352 (Teilflächen),	
Flächengröße:	10.150 m²	
Vorgesehene Regelung		
☒ Flächen der öffentlichen Hand ☐ Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	Gemeinde Teistungen
☐ Grunderwerb erforderlich ☒ Nutzungsänderung/-beschränkung	Künftige Unterhaltung	Gemeinde Teistungen

Maßnahmenbezeichnung **Entwicklung Feuchtgrünland**				**Pflanzfläche 4 u. 5**	
☒ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☒ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
☒ Boden	☒ Wasser	☒ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild
Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
☒ Boden	☒ Wasser	☒Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild

Zielsetzung:
Ziel ist durch Umwandlung von Acker- und Grünlandfläche in eine naturnahe Gehölzfläche einen Teilausgleich für den Verlust von Lebensraumfunktionen sowie für den Verlust von Funktionen des Boden- und Wasserhaushalt und der Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotope zu erbringen

Beschreibung der Maßnahmen:
Pflanzung naturnahe, mehrreihig und geschlossenes Feldgehölz aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 2:

- Pflanzung, im Raster (Sträucher Abstand 1,25 x 1,25 m, Heister Abstand 1,5 x1,5 m)
- Sträucher (2 x v. o.B. 60 – 100)
- Heister (2 x v. o.B. 100 – 150)
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916
- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916. Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr.
  Unterhaltungspflege: Sträucher abschnittsweise alle 20 Jahre auf den Stock setzen

Z**eitpunkt der Durchführung der Maßnahme:**

- Spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Erschließung der Wohngebietsfläche

Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):	Gemarkung Teistungen, Flur 2, Flurstück 302/7; 304/1 (Teilflächen),	
Flächengröße:	1.535 m²	
Vorgesehene Regelung		
☒ Flächen der öffentlichen Hand ☐ Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	Privat
☐ Grunderwerb erforderlich ☒ Nutzungsänderung/-beschränkung	Künftige Unterhaltung	Privat

Maßnahmenbezeichnung **Anlage Streuobstwiese (4210)**				**Pflanzfläche 6**	
☒ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☒ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
☒ Boden	☒ Wasser	☒ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild
Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
☒ Boden	☒ Wasser	☒ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild

Zielsetzung:
Ziel ist mit der Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen mit dem Maßnahmeziel „Streuobstwiese“ einen vorhabenbezogenen Teilausgleich für beeinträchtigte Funktionen des Boden- und des Wasserhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erbringen, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplan Nr. 28 Wohngebiet „An der Reese“ ermittelt wurden.

Beschreibung der Maßnahmen:
Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Obstbäumen
Anlage mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten gemäß Pflanzliste 2:

- 2xv, 10/12, 73 Stück, Sortenauswahl:
- Pflanzabstand 10 m, seitlich versetzt.
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916
- Anbringen von Verankerung und Stamm-/Wildverbissschutz
- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916. Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr.
- Unterhaltungspflege: Fachgerechter Baumschnitt alle 5 Jahre.
- Rasenmahd bis 2-3 mal jährlich, kein Pestizideinsatz

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

- Spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):	Gemarkung Teistungen, Flur 3, Flurstück 393* (Teilfläche)	
Flächengröße:	6.600 m²	
Vorgesehene Regelung		
☒ Flächen der öffentlichen Hand ☐ Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	Gemeinde Teistungen
☐ Grunderwerb erforderlich ☒ Nutzungsänderung/-beschränkung	Künftige Unterhaltung	Gemeinde Teistungen

Maßnahmenbezeichnung **Anlage Private Anpflanzungen auf den Grundstücken**				**Privatgrundstücke**	
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
☒ Boden	☒ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild
Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
☒ Boden	☒ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild

Zielsetzung:

Ziel ist mit der Pflanzung von Laubbäumen auf den Privatgrundstücken im Plangebiet einen vorhabenbezogenen Teilausgleich für beeinträchtigte Funktionen des Bodenhaushaltes und der Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotope zu erbringen.

Beschreibung der Maßnahmen:

- Pflanzung von Hochstämmen, 2xv, 10/12, (3 Stck. je Baugrundstück), Sortenauswahl: siehe nachfolgende Pflanzliste 3.
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916
- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916. Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr.
- Unterhaltungspflege: Fachgerechter Baumschnitt alle 5 Jahre.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

Spätestens ein halbes Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):	Privatgrundstücke	
Flächengröße:		
Vorgesehene Regelung		
☐ Flächen der öffentlichen Hand ☒ Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	privat
☐ Grunderwerb erforderlich ☒ Nutzungsänderung/-beschränkung	Künftige Unterhaltung	privat

Pflanzlisten

Pflanzliste 1
Heister (2 x v. o.B. 100 – 150)
Esche *(Fraxinus excelsior)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Holzapfel *(Malus sylvestris)*
Vogelkirsche *(Prunus avium)*
Espe *(Populus tremula)*
Mehlbeere *(Sorbus area)*
Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Kornelkirsche *(Cornus mas)*
Elsbeere *(Sorbus torminalis)*

Sträucher (2 x v. o.B. 60 – 100)
Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*
Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)*
Liguster *(Ligustrum vulgare)*
Kreuzdorn *(Rhamnus catharticus)*
Hundsrose *(Rosa canina)*
Hechtrose *(Rosa glauca)*
Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*
Gemeiner Schneeball *(Viburnum opulus)*

Pflanzliste 2
Obstbäume (Hochstamm)
(2 x v. o.B. 10 – 12)

Apfel (Malus domestica):
Albrechtapfel
Bohnapfel
Boskoop
Dülmener Rosenapfel (Thüringen)
Geheimrat Oldenburg
Gravensteiner
James Grieve
Landsberger Renette
Nordhausen
Klarapfel
Roter Kantapfel
Wilhelmsapfel
Roter Sternrenette

Sauerkirsche (Prunus cerasus):
Morellenfeuer
Schattenmorelle

Süßkirsche (Prunus avium):
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Teichners Schwarze Herzkirsche

Pflaume (Prunus domestica):
Anna Späth
Hauszwetsche
Lützelsachser
Ontariopflaume
Wangenheim

Birne (Pyrus communis):
Alexander Lucas
Bosc' Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellert's Butterbirne
Gute Luise
Konferenzbirne

Pflanzliste 3
Laubbäume
(2 x v. o.B. 10 – 12)

Spitzahorn *Acer platanoides)*
Stieleiche *(Quercus robur)*
Traubeneiche *(Quercus petraea)*
Winterlinde *(Tilia cordata)*
Feldahorn *(Acer camprestre)*
Sandbirke *(Betula pendula)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Vogelkirsche *(Prunus avium)*
Mehlbeere *(Sorbus aria)*
Eberesche *(Sorbus aucuparia)*
Elsbeere *(sorbus torminalis)*

15. Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

15.1. Grundsätze der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Daneben sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Für das vorliegende Plangebiet kommt aufgrund der vorhandenen Verkehrs- und Gewerbelärmvorbelastung dem Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu.

Bei der räumlichen Zuordnung schutzbedürftiger und emittierender Nutzungen ist zudem der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung erfolgt insbesondere durch:

- Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes,
- Integration der Eingriffsregelung und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen,
- Untersuchung der auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen,
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose bei der Planung,
- Festsetzung der für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Die vertiefte Bewertung der Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit erfolgt unter Punkt 16.7.

15.1.1. Regionalplanung

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt gemäß Raumnutzungskarte des RP-NT 2012 in einer nachrichtlich wiedergegebenen Siedlungsfläche. Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-42 „zwischen Teistungen und Ferna". Die Fläche des Bebauungsplanes liegt zudem im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) innerhalb des Vorbehaltsgebiets "Tourismus und Erholung".

Im Entwurf der Fortschreibung des RP-NT 2012 (Stand Mai 2018) wird der gesamte Geltugnsbreich als Weißfläche dargestellt. Das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft entfällt ersatzlos.

Der Bebauungsplan stellt mit seinen getroffenen Festsetzungen somit keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- In die Umweltprüfung eingestellt und in den Umweltbericht integriert wird der Grünordnungsplan (inklusive Eingriffsregelung nach § 13 ff. i. V. m § 18 BNatSchG).

15.1.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Teistungen (Stand: 03.03.2006) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „An der Reese" als eingeschränkte Gewerbefläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird im Parallelverfahren geändert.

15.1.3. Wasser/ Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen oder Überschwemmungsgebieten. Gewässer sind nicht betroffen.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind bei der Bauausführung die anerkannten Regeln der Technik anzuwenden.
- Verankerung von Hinweispflichten im Umweltbericht bzw. auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes

15.1.4. Abfälle / Altlasten / Bodenschutz

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst.

Nach BBodSchG §1a, Abs. 2 (Bodenschutzklausel) besteht die Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

Bau- und betriebsbedingt anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen (siehe Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrGW)

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Verankerung von Hinweispflichten in der Begründung, Planzeichnung und im Umweltbericht.

15.1.5. Erneuerbare Energien, Energieeffizienz

Besondere Zielvorgaben bzgl. Anwendung und Nutzung Erneuerbarer Energien und Energieeffizienz werden nicht erhoben.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- keine Betroffenheit

15.1.6. Kulturdenkmale

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind nicht vom Vorhaben betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

In Bezug auf mögliche Bodenfunde besteht die Anzeigepflicht gemäß § 16 ThürDSchG.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Verankerung der Hinweispflicht im Umweltbericht

15.1.7. Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG bzw. §§ 12 ff. ThürNatG.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Visuell prägende Gehölzstrukturen sind im Randbereich des Geltungsbereiches vorhanden.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- keine Betroffenheit

15.1.8. Schutzgebiete nach Waldrecht

Im Plangebiet sind keine Waldflächen vorhanden. Schutzgebiete nach Waldrecht (§ 12 BWaldG i. V. m. § 9 ThürWaldG) sind von der Planung nicht berührt.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- keine Betroffenheit

15.1.9. Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete)

Der Planbereich befindet sich nicht in Natura 2000 Gebieten nach § 32 BNatSchG, so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen wird.

15.1.10. Europäischer Artenschutz

Im Gegensatz zur Berücksichtigung des Artenschutzes als einfachem Umweltbelang („Tiere“ und „Pflanzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) werden die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Baugesetzbuch nicht genannt. Die artenschutzrechtlichen Verbote stellen auf Tathandlungen ab und berühren die Aufstellung und den Erlass von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) nicht unmittelbar. Eine mittelbare Bedeutung kommt den Verbotstatbeständen zum Schutz der europarechtlich geschützten Arten für die Bauleitplanung jedoch zu. Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den „vorhabenbezogenen europarechtlichen Artenschutz“ entgegenstehen, können die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erfüllen; ihnen fehlt die „Erforderlichkeit“ im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Es werden ausschließlich Acker- und Grünlandflächen überplant. Die Habitatausstattung im Gebiet lässt somit keine Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten erwarten, die besonders selten sind oder spezielle Lebensraumansprüche aufweisen.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:
- Berücksichtigung von „Tieren“ und „Pflanzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (ohne europäisch geschützte Arten).
- Verankerung von Hinweispflichten und Einzelmaßnahmen. Sollten vor und während der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind ggf. Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

15.1.11. Immissionsschutz / Schall

Maßgebliche Umweltziele bestehen in der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sowie in der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gemäß § 50 BImSchG sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich von Verkehrswegen und benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten wurde die Anlage 2 - LG005-

2023_B-Plan-AdReese-Teistungen_25.09.2026 erstellt. Untersucht wurden die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen.

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet wurden schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm und 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm zugrunde gelegt. Für den Verkehrslärm wurden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts informativ zum Vergleich herangezogen.

Beim Verkehrslärm wird der Orientierungswert während der Tageszeit an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. In der Nacht treten an einzelnen Immissionspunkten Überschreitungen zwischen 1 dB und 3 dB auf. Die zum Vergleich herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten.

Beim Gewerbelärm werden die Orientierungswerte am Tag eingehalten. Bei vollständiger Ausschöpfung der in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Emissionskontingente ergeben sich nachts rechnerische Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 6 dB. Die höchsten nächtlichen Anteile werden nach dem Gutachten insbesondere durch die Festsetzungen der Industriegebiete des Bebauungsplanes „Teistungen-Lindenberg“ verursacht.

Ergänzend wurde deshalb eine alternative Betrachtung anhand der vorhandenen gewerblichen Nutzungen durchgeführt. Bei dieser Betrachtung werden die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes sowohl tags als auch nachts an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Das Gutachten bewertet diese Betrachtung als deutlich realistischeren und zugleich weiterhin konservativen Ansatz.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

- Berücksichtigung der Schallimmissionsprognose bei der planerischen Abwägung,
- Festsetzung von Anforderungen an den baulichen Schallschutz,
- Möglichkeit eines schalltechnischen Einzelnachweises,
- Sicherstellung ausreichender Innenraumpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

16. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen

Für die einzelnen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter erfolgt jeweils eine Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation. Anschließend werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sowie die in Frage kommenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt.

Folgende Auswirkungen von Baugebieten können grundsätzlich in unterschiedlichen Ausprägungen angenommen werden:

Baubedingte Auswirkungen (B): z.B. Baubetrieb, (Zwischen-) Lagerung von Baumaterial und Erdmassen, Flächenbeanspruchung für Maschinen, Versorgungseinrichtungen etc., Bauverkehr auf Zubringerwegen, Lärm-Emission, Licht-Emission, Erschütterungen, Abwasseranfall, Grundwasserabsenkungen, Bodenverdichtungen, Baufeldfreimachung (Gehölz-/Vegetationsbeseitigung), Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren etc.

Anlagebedingte Auswirkungen (A): z.B. Biotopverlust oder -beeinträchtigung durch Überbauung/ Flächenentzug, Dämme/ Auftragsböschungen, Gelände-Einschnitte, Boden-Versiegelung, Gewässer-Verlegung, Trennwirkung (Verlust, Zerschneidung oder Verinselung von Tier- und Pflanzenlebensräumen), Beeinträchtigung klimarelevanter Luftströmungen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Grundwasserabsenkung etc.

Betriebsbedingte Auswirkungen (BE): z.B. Emissionen (Gas/Aerosole, Feststoffe, Lärm, Licht), Unfälle mit gefährlichen Stoffen, Barrierewirkungen/Trenneffekte, Tierkollisionen, Dauer, Veränderung des Bestandsklimas, Abwasseranfall, Modifikation des typischen Standortmilieus, etc..

Die Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen verbal argumentativ. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt in 4 Stufen:

- sehr erheblich
- erheblich
- wenig erheblich
- nicht erheblich.

16.1. Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Die Zielstellung des Arten- und Biotopschutzes besteht darin, wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen zu schützen. Dies beinhaltet den Erhalt und die Entwicklung der Artenvielfalt, der Lebensgemeinschaften, der Lebensräume sowie der Lebensbedingungen.

Potenziell natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet ist Sternmieren-Eschen-Hainbuchenwald, einschl. bachbegleitender Eschen- und Erlenwälder (F34).

Die potenziell natürliche Vegetation ist im Plangebiet nicht vertreten.

Biotop- und Nutzungstypen / Pflanzen- und Tierwelt

Im Rahmen der Bilanzierung wird sich auf den aktuellen Zustand als intensiv genutzte Grünlandfläche (ehemaliger Sportplatz) und intensiv genutzte Ackerlandfläche bezogen.

Unter Punkt 6.9 Grünordnung der Begründung werden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich des Plangebietes im Einzelnen beschrieben. Die Benennung der Biotop- und Nutzungstypen mit Zuordnung der entsprechenden Biotoptypen-Codes erfolgte gemäß der Kartieranleitung zur Offenlandbiotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUG 2001).

Die Bewertung erfolgte nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005), Zu- und Abschläge in Anlehnung an die Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999). Der Biotopwert wird hierbei zwischen 0 und 55 Biotopwertpunkten eingestuft. Die Berechnung der Flächengrößen erfolgte mittels CAD.

Die LINFOS-Datenbank enthält keine Nachweise von Tierarten im Geltungsbereich.

Die Habitatausstattung im Gebiet lässt keine Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten erwarten, die besonders selten sind oder spezielle Lebensraumansprüche aufweisen.

Im Ergebnis steht bei vollständiger Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen der Realisierung des Vorhabens artenschutzrechtlich nichts entgegen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde ausgeschlossen.

Bewertung: intensiv genutzte Grün- und Ackerlandflächen → mittlere Bedeutung

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Baubedingt:	Flächeninanspruchnahme von gering- bis mittelwertigen Biotopen Beeinträchtigungen von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch Verdichtungen, Immission von Nähr-/Schadstoffen, Havarien u. a möglich.
Anlagebedingt:	Inanspruchnahme von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch weitere (Teil-) Versiegelung zu erwarten
Betriebsbedingt:	Flächeninanspruchnahme durch Überplanung und Neuüberbauung.

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt als wenig erheblich eingeschätzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachfolgend werden die notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt. Nach aktuellem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes jedoch Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen
- Beschränkung der Versiegelung auf das städtebaulich erforderliche Maß (GRZ I 0,4 + GRZ II)

Schadensbegrenzende Maßnahmen und Mitwirkungspflicht:

- Gehölzbeseitigung oder Gehölzschnitte sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Schwärmphase von Fledermäusen

durchzuführen. Fällung von Bäumen oder Rückschnitte nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar

- Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Mitwirkungspflicht: Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Biotope / Pflanzen- und Tierwelt allgemeiner Bedeutung

Die überplante Fläche besteht aus intensiv genutzter Grünland- und Ackerlandfläche mit geringer bis mittlerer Biotopfunktion.

Zur Ermittlung des zu erwartenden Wertverlustes und daraus folgend des Kompensationsumfanges wird das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) angewandt.

Für die durch das Planvorhaben verursachten Funktionsverluste der Biotope für die Arten- und Lebensgemeinschaften und für den Naturhaushalt sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor Ort zu erbringen bzw. werden durch die Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet erbracht.

Kompensationsmaßnahme - Entwicklung von wertvollen Biotopen

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen auf den jeweiligen Baugrundstücken
- Realisierung von ein externen Ausgleichsmaßnahmen

Europäisch geschützte Arten/ National geschützte Arten

Für die Bebauung werden ausschließlich überprägte intensiv genutzte Grün- und Ackerlandflächen in Anspruch genommen. Das Vorhandensein von Feldvögeln kann aufgrund der Habitateigenschaften im Wirkraum, bisherigen Nutzung und den vorgesehenen Vergrämungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes, werden die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches gemindert.

Bei vollständiger Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen steht der Realisierung des Vorhabens artenschutzrechtlich nichts entgegen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde ausgeschlossen.

Ebenso entsteht durch das Vorhaben aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume für besonders seltene oder anspruchsvolle Arten keine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Pkt. 13 und 14 BNatSchG.

16.2. Fläche

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Es werden insgesamt 30.872 m² (ca. 3,08 ha) überplant. Das Areal ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überformt.

Bewertung: intensiv genutztes Grün- und Ackerland → mittlere Bedeutung

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Anlagebedingt und betriebsbedingt erfolgt eine Flächeninanspruchnahme von 30.872 m² durch Überplanung und Neuüberbauung. Im Plangebiet sind die für die vorgesehene Nutzung (Wohnbebauung) geplanten Gebäude mit den entsprechend erforderlichen Nebenanlagen vollständig neu zu schaffen. Es ist der Verlust von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch weitere (Teil-) Versiegelung zu erwarten. Zudem sind baubedingt Beeinträchtigungen von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch Verdichtungen, Immission von Nähr-/Schadstoffen, Havarien u. a möglich.

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Fläche als erheblich eingeschätzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bei dem geplanten Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft aufweisen.

Den rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit dem Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprochen.

Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch weitere Gehölzpflanzungen
- Beschränkung der Versiegelung auf das städtebaulich erforderliche Maß (GRZ I 0,4 + GRZ II)

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Durch den Flächenverbrauch bleiben an dieser Stelle Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche bestehen, auch wenn sie hinsichtlich Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen anderer Stelle ausgeglichen werden können. Die Flächenbereitstellung ist als positive Wechselwirkung für das Schutzgut Mensch zu werten, da im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Wohnbaufläche die Fläche im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Fläche öffentlich erlebbar wird.

16.3. Boden

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG findet das Bodenschutzgesetz nur auf Bereiche Anwendung, die nicht durch das BauGB geregelt werden. Durch die Bodenschutzklausel im BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

In § 202 BauGB ist der Schutz des Mutterbodens verankert („[...] in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“)

Bewertungsgrundlage des Schutzgutes Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt für das Planvorhaben anhand der einzelnen Bodenfunktionen auf Grundlage der verfügbaren Daten. Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) zurückgegriffen.

Bestandsbeschreibung und –bewertung

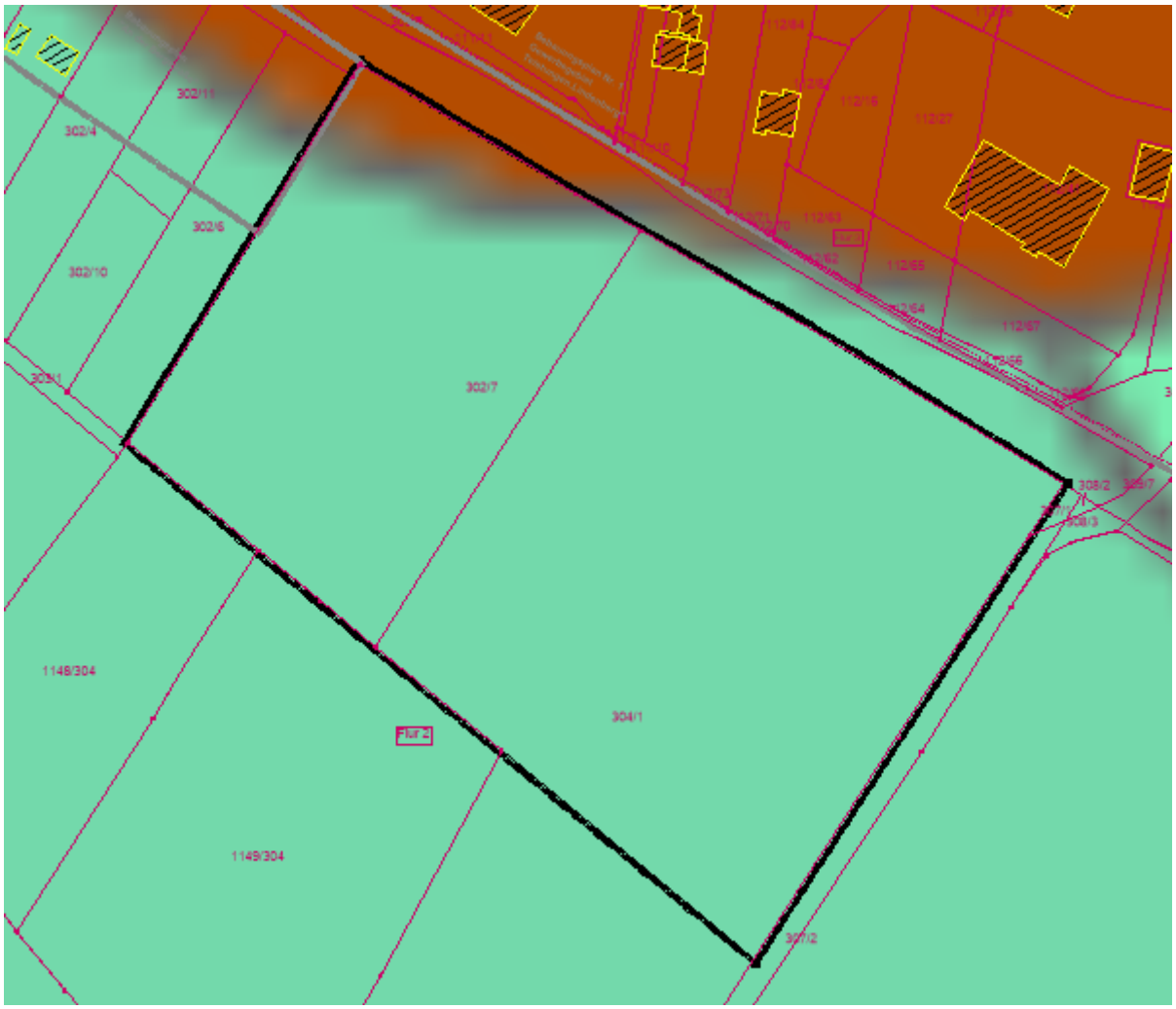
Die Bodenbildung wird durch das Zusammenwirken von Gesteinsuntergrund, Relief, Klima, Vegetation, Bodenfauna und von menschlichen Eingriffen gesteuert.

Im Sinne des BBodSchG erfüllt der Boden natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Darüber hinaus sind die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen – bspw. als Rohstofflagerstätte oder Standort für Land- und Forstwirtschaft – zu nennen (§ 2 Abs. 2 BBodSchG). Auf Grund dieser Funktionen, die durch Überplanung beeinflusst werden können, ist mit der Ressource Boden sparsam und schonend umzugehen. Als Schutzziele gelten für den Boden:

- Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Qualitäten und Funktionen,
- Verhinderung von Degradationen des Bodens,
- Ausschluss von Schäden, Gefahren, Gefährdungen und Risiken, die vom Boden für die anderen Schutzgüter ausgehen.



Auszug Bodengeologische Karte (BGKK100 - Quelle: TLUBN Kartendienst)

Die Leitbodenformen im Plangebiet wird Lehm - Vega (Auenlehm über Sand-Kies) gebildet.

<u>Lehm - Vega (Auenlehm über Sand-Kies) (h21):</u>
Bodeneigenschaften/Meliorationen/ Anbaueignung Ertragspotenz

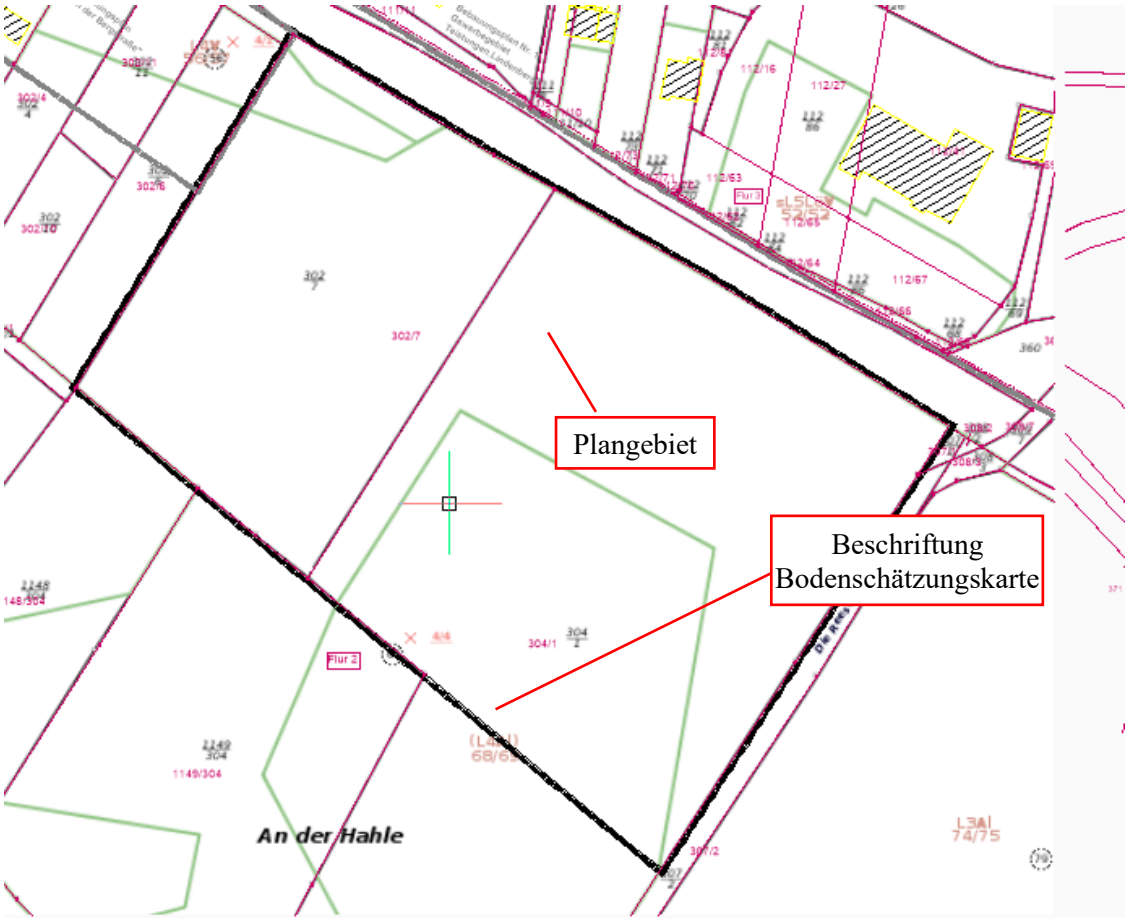
- Bodeneigenschaften
  - Böden mit hoher Wasserspeicherfähigkeit und teils stärkerer, teils nur mäßiger Vernässungstendenz (vorwiegend Frühjahr)
  - natürliche Drainage im Allgemeinen vorhanden
  - mäßiges bis gutes Krümelgefüge
  - vergleichsweise hohes Nährstoffpotential
  - Kalkreserve vielfach reichlich vorhanden
- Meliorationen
  - zumeist eingeschränkte Eignung für Zusatzwasser, bereichsweise jedoch vorhanden
  - exakte Dosierung des Zusatzwassers wesentlich bei Ackernutzung Entwässerung durch Gräben oder verrohrte Systeme z.T. erforderlich
  - stark eingeschränkte Anbaueignung für Hackfrüchte, insbesondere Kartoffeln
- Anbaueignung/ Ertragspotenz

- Eignung für ackerbauliche Nutzung z.T. stark eingeschränkt, bestimmte Bereiche nur als Grünland nutzbar
- Anbaueinschränkung infolge von Bearbeitungsschwierigkeiten auf Grund periodischer Vernässung
- hohe Ertragspotenz, mittlere Ertragssicherheit bei Ackernutzung

Auf Grund bereits bestehenden Nutzung des Geländes als ehemaliger Sportplatz und als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ist davon auszugehen, dass die natürlicherweise anstehenden Böden anthropogen überformt sind. Die natürlichen Bodenfunktionen könnten somit durch Umlagerung, Bodenverdichtung bzw. -versiegelung zum Teil beeinträchtigt sein.

Kriterien zur Beurteilung der Bedeutung der natürlich anstehenden Böden im Naturhaushalt sind die biotischen Standortfunktion, die Regler- und Speicherfunktion und die Grundwasserschutzfunktion/ Filter- und Pufferfunktion.

In Anlehnung an die „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ gemäß dem Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, herausgegeben durch die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, erfolgt im Nachfolgenden die Beurteilung des bestehenden Bodens.



Bodenschätzung im Plangebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen)

Mit der biotischen Standortfunktion wird die Leistungsfähigkeit des Bodens, potenziell Lebensstätten für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen zu bieten, als natürliche Bodenfruchtbarkeit ausgedrückt.

Die Bewertung erfolgt über regional besondere Standortfaktoren bezogen auf den Boden und dessen Lage. Von Bedeutung sind dabei insbesondere Extremstandorte mit Nährstoffarmut, Trockenheit oder Nässe, die seltenen Arten Lebensraum bieten können, aber auch seltene, wenig verbreitete Böden und Böden mit einem ungestörten Bodengefüge.

Die Wirkung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen wird über die Regler- und Speicherfunktion beschrieben.

Kriterien sind Wasserspeicherfähigkeit, Wasserdurchlässigkeit, Wasseraufnahmekapazität, Nährstoffaufnahme- und -speicherfähigkeit.

Mit der Grundwasserschutzfunktion/ Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe wird die Fähigkeit des Bodens beschrieben, gelöste Stoffe an mineralische oder organische Bodenpartikel zu binden (mechanische Filterfunktion) und durch chemische Reaktion mit bodeneigenen Stoffen zu neutralisieren (physiko-chemische Filterfunktion).

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Bodenschätzungskarte in:

- L2Al 85/87
- L4Al 68/69

Das ist folgend zu werten:

- Kulturart: Ackerland

Das Ackerland umfasst die Bodenflächen, die regelmäßig geackert werden und zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten u.a. dienen.

- Bodenart: L = Lehm

Beschriftung nach Bodenschätzungskarte:

L 2 Al 85/87

mit	**L**	Bodenart	Lehm
	2	Zustandsstufe	Guter Bodenzustand
	V	Entstehung	junger Schwemmlandboden in den Talniederungen
	85	Bodenzahl	
	87	Ackerzahl	

L 4 Al 68/69

mit	**L**	Bodenart	Lehm
	4	Zustandsstufe	mittleren bis mäßiger Bodenzustand.
	V	Entstehung	junger Schwemmlandboden in den Talniederungen
	68	Bodenzahl	
	69	Ackerzahl	

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen von 0 (versiegelt) bis 4 (sehr hohe Leistungsfähigkeit); Ausnahmen stellen die Bodenfunktionen „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ und „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ dar. (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Kap. 3.3; LUBW)

Boden L2Al 85/87

Das Klassenzeichen L2Al 85/87 beschreibt einen Ackerboden aus Lehm (L), entstanden aus Alluvium (Al), mit Zustandsstufe 2 und einer sehr hohen Bodenzahl von 85 sowie einer Ackerzahl von 87. Damit handelt es sich um einen qualitativ sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Boden mit hervorragenden natürlichen Standortbedingungen.

Bewertung der Bodenfunktionen

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: sehr hoch
  Aufgrund der hohen Boden- und Ackerzahlen verfügt der Boden über ein sehr hohes Ertragspotenzial und günstige Eigenschaften hinsichtlich Nährstoffversorgung, Durchwurzelbarkeit und Wasserverfügbarkeit.

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch bis sehr hoch
  Lehmige Auenböden besitzen in der Regel eine hohe nutzbare Feldkapazität und können Niederschlagswasser gut speichern und zeitverzögert wieder abgeben.

- Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch
  Der hohe Feinbodenanteil und das meist gute Sorptionsvermögen führen zu einer wirksamen Rückhaltung und Pufferung von Schadstoffen.

- Gesamtbewertung: hoch bis sehr hoch
  Der Boden besitzt insgesamt eine sehr hohe natürliche Leistungsfähigkeit und ist aus bodenschutzfachlicher Sicht besonders schutzwürdig.

Boden L4Al 68/69

Das Klassenzeichen L4Al 68/69 kennzeichnet einen Lehmboden aus Alluvium mit Zustandsstufe 4 sowie einer Bodenzahl von 68 und Ackerzahl von 69. Der Boden

weist noch gute natürliche Eigenschaften auf, besitzt jedoch gegenüber dem Boden L2Al 85/87 erkennbare standörtliche Einschränkungen. Diese können beispielsweise durch geringere Durchwurzelbarkeit, zeitweise Vernässung oder andere natürliche Standortfaktoren verursacht sein.

Bewertung der Bodenfunktionen

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch
  Die Boden- und Ackerzahlen weisen auf ein überdurchschnittliches Ertragspotenzial hin. Die natürliche Fruchtbarkeit liegt jedoch deutlich unter der des Bodens L2Al 85/87.

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch
  Aufgrund der lehmigen Bodenart besteht weiterhin ein gutes Wasserspeichervermögen. Die Leistungsfähigkeit ist jedoch infolge der geringeren Bodenqualität eingeschränkt.

- Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: hoch
  Die lehmigen Substrate besitzen weiterhin gute Sorptions- und Pufferfähigkeiten gegenüber Schadstoffeinträgen.

- Gesamtbewertung: hoch
  Der Boden erfüllt die natürlichen Bodenfunktionen in gutem Umfang und stellt einen aus landwirtschaftlicher sowie bodenschutzfachlicher Sicht wertvollen Standort dar.

In Anlehnung an den LUBW-Leitfaden können die Bodenfunktionen auf der Skala

0 = keine bzw. sehr geringe Bedeutung
1 = geringe Bedeutung
2 = mittlere Bedeutung
3 = hohe Bedeutung
4 = sehr hohe Bedeutung

bewertet werden. Die Einstufung erfolgt hier überschlägig auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten (Bodenart, Zustandsstufe, Bodenzahl und Ackerzahl).

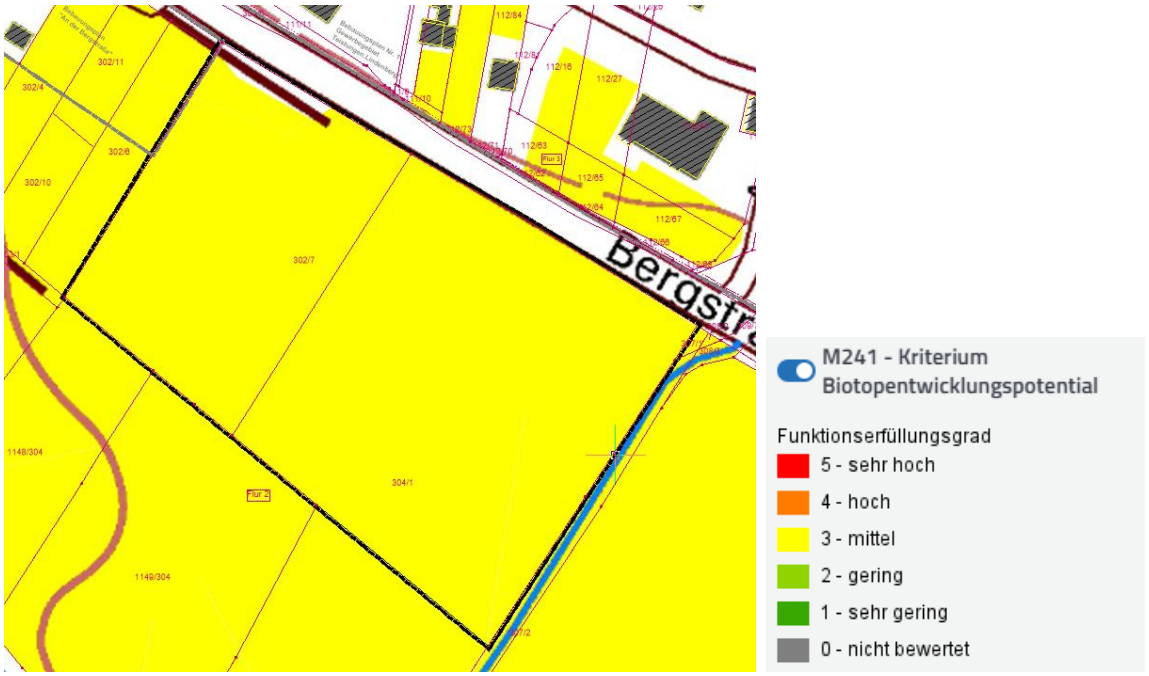
Boden	Natürliche Bodenfrucht-barkeit	Ausgleichs-körper im Wasser-kreislauf	Filter- und Puffer-funktion	Gesamt-bewertung
L2Al 85/87	**4**	**4**	**4**	**4**
L4Al 68/69	**3**	**3**	**3**	**3**

Die im Plangebiet vorkommenden Böden der Klassen L2Al 85/87 und L4Al 68/69 weisen nach den Kriterien der „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen auf. Für den Boden L2Al 85/87 ist aufgrund der sehr hohen Bodenfruchtbarkeit sowie der hohen Speicher-, Regelungs- und Pufferfunktionen eine Gesamtbewertung von **4 (sehr hoch)** anzusetzen. Der Boden L4Al 68/69 erreicht aufgrund seiner weiterhin hohen, jedoch gegenüber dem erstgenannten Standort geringeren Leistungsfähigkeit eine Gesamtbewertung von **3 (hoch)**. Die betroffenen Böden sind somit als schutzwürdige bis besonders schutzwürdige Bodenstandorte einzustufen.

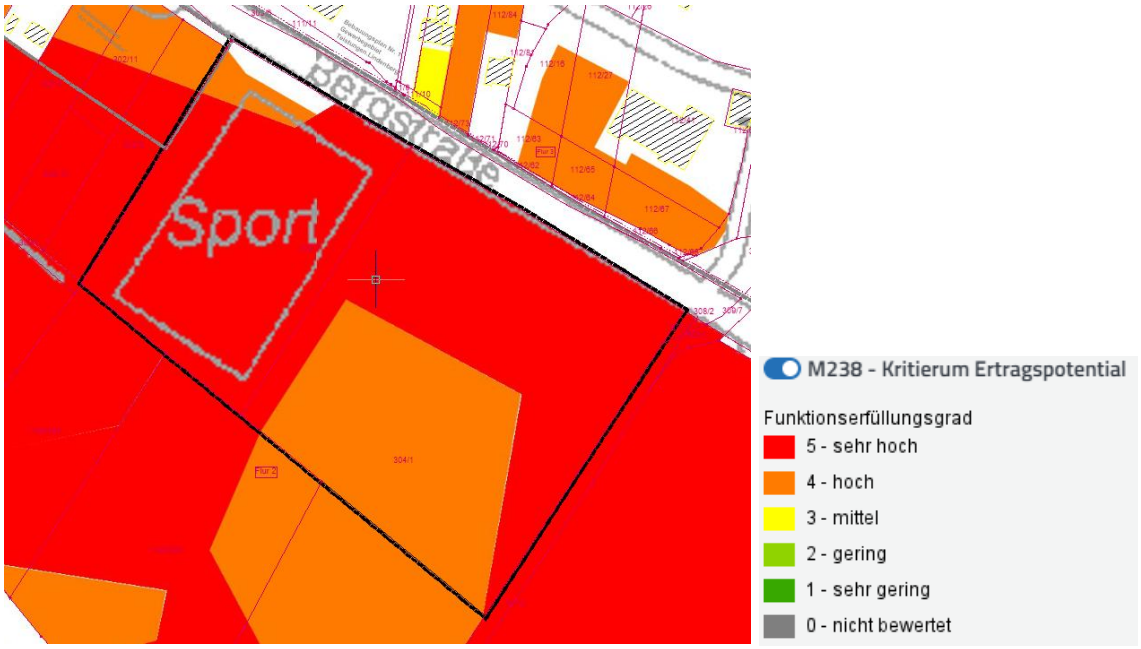
Seitens des Thüringischen Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) werden die Bodenflächendaten und Bewertungskarten zur Verfügung gestellt, die einen Überblick über die gesamtfunktionale Bodenbewertung geben.

Betrachtet werden hierbei die folgenden Bodenfunktionen mit den entsprechenden Funktionserfüllungsgraden (FEG).

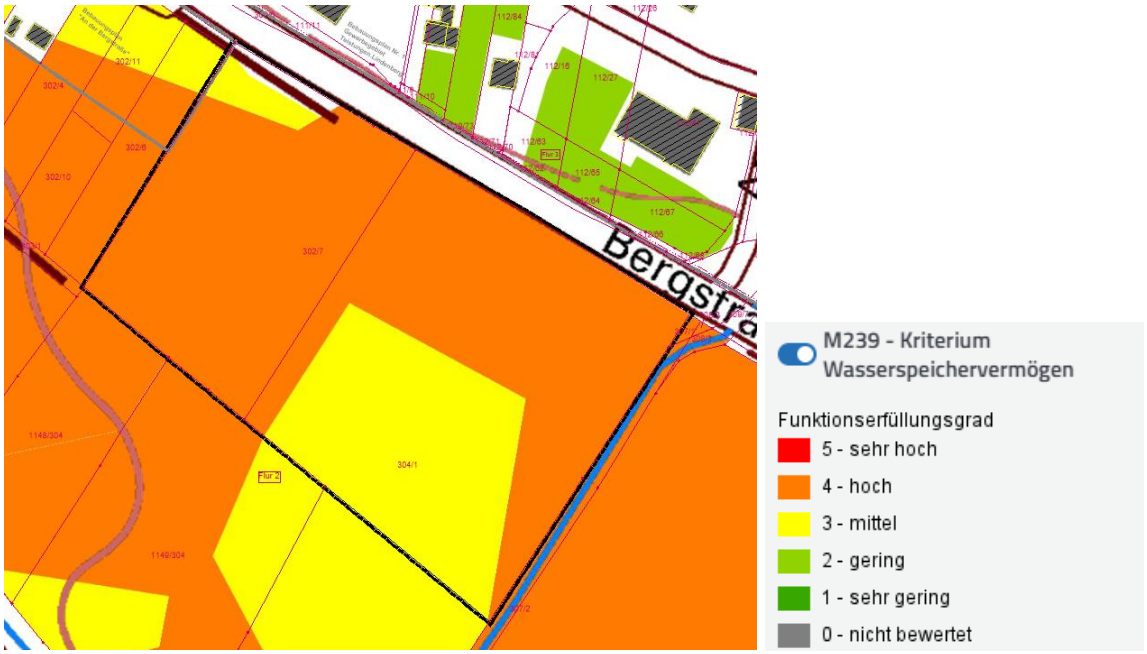
- Bodenfunktion "Lebensraum für Pflanzen", Kriterium "Standorttypisierung für die Biotopentwicklung" M241
  → FEG Gesamt 3



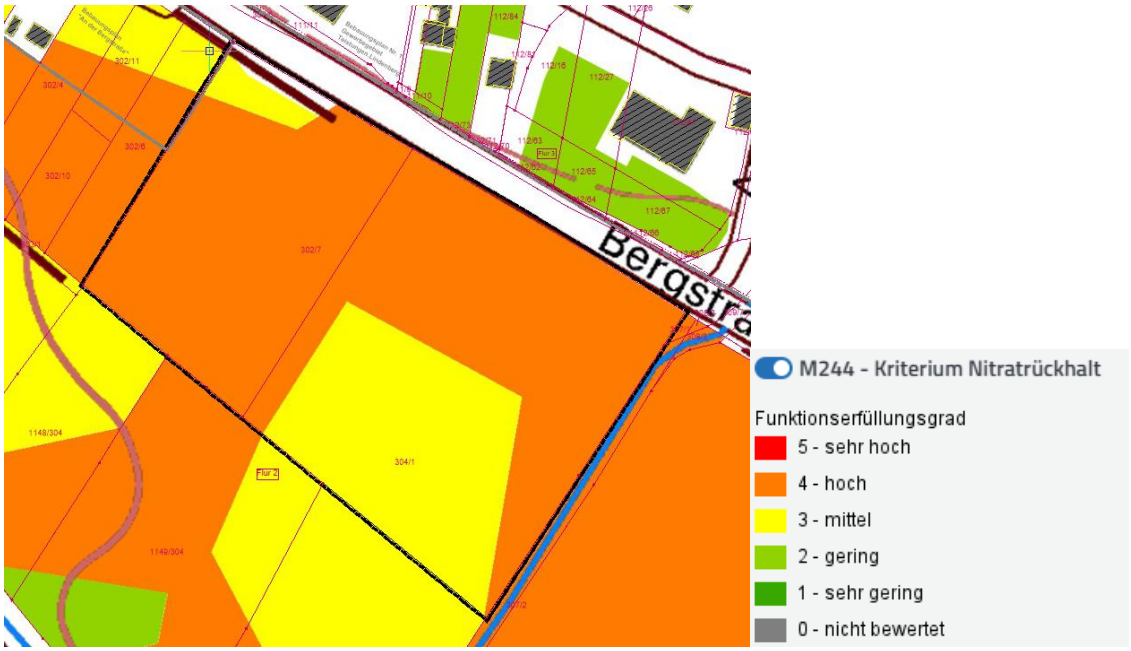
- Bodenfunktion "Lebensraum für Pflanzen", Kriterium "Ertragspotential" M238
  - FEG 4 hoch 26,7 %; FEG 5 sehr hoch 72 %; FEG 0 nicht bewertet 1,3 % → FEG Gesamt 4,67



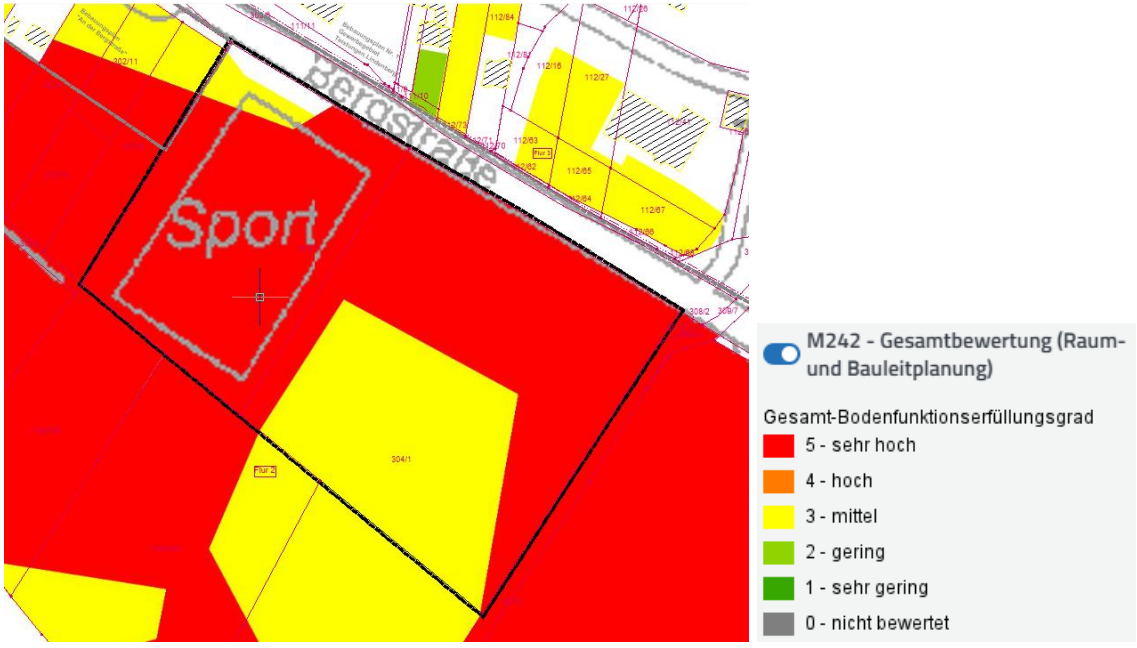
- Bodenfunktion "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt", Kriterium "Wasserspeicherfähigkeit/Feldkapazität" M239
  - FEG 3 mittel 26,7 %; FEG 4 hoch 72 %; FEG 0 nicht bewertet 1,3 % → FEG Gesamt 3,68



- Bodenfunktion "Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium", Kriterium "Nitratrückhaltevermögen M244
- FEG 3 mittel 26,7 %; FEG 4 hoch 72 %; FEG 0 nicht bewertet 1,3 % → FEG Gesamt 3,68



- Gesamtbewertung (Raum- und Bauleitplanung) M242
- FEG 3 mittel 26,7 %; FEG 5 sehr 72 %; FEG 0 nicht bewertet 1,3 % → FEG Gesamt 4,4



Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten. Insgesamt weisen die Flächen auf dem Kartenauszug einen mittlweren und sehr hohen Funktionserfüllungsgrad auf.

In Abhängigkeit von den Anforderungen der Planungs- und Zulassungsverfahren sind neben den Leistungen der Böden im Naturhaushalt gesondert auch die Empfindlichkeiten zu berücksichtigen. Zu den Empfindlichkeiten des Schutzgutes Boden zählen Erosion (Wassererosion, Winderosion), Verdichtung (mechanische Belastbarkeit), Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes (Veränderung der Grund- und Stauwasserstände oder Überschwemmungsdynamik [bei Aueböden]) und Stoffliche Einwirkungen (Bindungsstärke für Schwermetalle, Bindung und Abbau organischer Schadstoffe, Säureneutralisationsvermögen, Retention des Bodenwassers, Sickerwasserverweilzeit).

Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Erosion lässt sich entsprechend der eingangs angeführten Einteilung abstufen. Eine grundsätzlich höhere Empfindlichkeit gegenüber Erosion weisen die Böden in geneigten Hanglagen und bei Erosion fördernder Bewirtschaftungsweise auf. Nur wenig geneigte Böden bzw. Böden auf weniger geneigten Flächen mit einer Dauervegetationsschicht weisen eine geringere Erosionsempfindlichkeit auf. Erosionsfördernd sind außerdem Böden mit hohem Schluffanteil und Lößböden. Aufgrund ihres größeren Korngewichtes und der hohen Wasserdurchlässigkeit sind Sandböden weniger gefährdet, ebenso Tonböden da auf die kleinen Teilchen aufgrund ihrer geringen Größe Kohäsionskräfte stärker wirken.



erosionsgefährdete Flächen und Abflussbahnen (Quelle: TLUBN Kartendienst)

Im Plangebiet besteht keine Erosionsgefahr. Es befindet sich kein Gewässer im Plangebiet, welches die Erosionsgefahr noch zusätzlich bestärken kann.

Weitere besondere Bedeutungsfunktionen wie Vorkommen seltener Bodentypen, Bodenschutzwald nach § 30 LWaldG oder Bereiche mit ausgeprägten Funktionen nach § 1 BBodSchG sind nicht vorhanden.

Nach den vorliegenden Grundlagen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Bodendenkmale gemäß DSchG als Funktionselemente besonderer Bedeutung.

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen (AVLF) in der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS) erfasst.

Gesamtbewertung: hohe Bedeutung

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Baubedingt:	Umlagerung von Boden, Bodenverdichtung, temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustellenbetrieb.
Anlagebedingt:	Verlust von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch Versiegelung.
Betriebsbedingt:	Nutzung durch Wohnnutzung

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen sind alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken durchzuführen. Nicht benötigter Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches wiederverwendet werden

Schadstoffimmissionen bedingt durch die geplante Nutzung einschließlich der Verkehrsflächen sind vernachlässigbar gering. Bei Störfällen kann eine Belastung nicht ausgeschlossen werden, das Eintreten ist jedoch unwahrscheinlich.

Im Rahmen der Bautätigkeiten zur Umsetzung der Planung wird es zu Beeinträchtigungen von Bodenteilfunktionen kommen. Hierzu zählen in erster Linie die Verdichtung durch Baufahrzeuge und Zwischenlagerung von Baustoffen / Böden. Nach der Umsetzung der Planung ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen aus der Bautätigkeit zu rechnen.

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Boden als erheblich eingeschätzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch weitere Gehölzpflanzungen
- Beschränkung der Versiegelung auf das städtebaulich erforderliche Maß (GRZ I 0,4 + GRZ II)

Schonende Bauverfahren:

- Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG
- Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z.B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, etc.) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch entsprechende Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringem Bodendruck eingesetzt werden.
- Baubedingte Beeinträchtigungen von Grund und Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Grundflächen wiederherzustellen oder zu verbessern.
- Die Erdarbeiten sollten maßgeblich in trockenen Perioden erfolgen, begonnene Aufgrabungsbereiche und Böschungen nach sind durch Abdecken vor Wassereintrag zu schützen.
- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung / Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung / Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-/Unterboden) durchzuführen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
- Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 18915 - Bodenarbeiten - ist zu beachten.

- Vernässungen von temporären Bodendepots durch Fremd- und Sickerwasser müssen mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden.
- Für den Bodenaufbau kommt vor Ort entnommene Ober- und Unterbodenmaterial und angeliefertes Auffüllungsmaterial in Frage. Nicht zulässig als Untergrundmaterial sind Kompost, Klärschlamm und Fremdbeimengungen wie z.B. Bauschutt.
- Bei Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung / Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges zu hinzuwirken.
- Für die Geländeauffüllung darf ausschließlich Material verwendet werden, dessen Einbau nach § 12 BBodSchV oder — bei Verwendung als technisches Bauwerk — nach der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zulässig ist. Der Nachweis der Materialqualität (Eluatanalysen nach LAGA M 20 Kategorie Z 0/Z 0) ist vor Anlieferung durch den Erschließungsträger zu prüfen und in einem Einbaukataster zu dokumentieren.
- Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft" und Verbraucherschutz "Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende" ist im Rahmen der Ausführungsplanung und anschließenden Durchführung zu berücksichtigen. (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Die maximal zulässige Versiegelung, die für die Errichtung von Gebäuden bzw. die Anlage von Verkehrsflächen erforderlich ist, ist als Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu kompensieren.

Im Plangebiet kommen überwiegend Böden der Klassen L2Al 85/87 sowie L4Al 68/69 vor. Diese Böden weisen aufgrund ihrer hohen Boden- und Ackerzahlen eine hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Auch die Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter- und Puffermedium für Schadstoffe sind als hoch bis sehr hoch einzustufen. Die Böden besitzen daher eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Mit der Umsetzung der Planung wird der gesamte Geltungsbereich zunächst durch Geländeauffüllungen modelliert und anschließend für Wohnbauflächen, Verkehrsflächen sowie die zugehörigen Erschließungsanlagen in Anspruch genommen. Dadurch gehen die bestehenden gewachsenen Bodenprofile und ihre natürlichen Funktionen innerhalb des Baugebietes dauerhaft verloren oder werden erheblich verändert. Insbesondere die natürliche Bodenfruchtbarkeit kann nach

Herstellung der Auffüllungen und der anschließenden Bebauung ihre ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird daher im Rahmen der Umweltprüfung als erheblich eingestuft. Die betroffenen Böden und ihre Funktionen werden in der planerischen Abwägung ausdrücklich berücksichtigt. Gleichzeitig handelt es sich bei den betroffenen Flächen größtenteils um intensiv genutzte Ackerflächen sowie um eine ehemalige Sportplatzanlage ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung erfolgt daher sachgerecht auf Grundlage des Thüringer Biotopmodells, welches in Thüringen das anerkannte Verfahren zur Ermittlung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft darstellt.

Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Gesamtschau der öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Auf der Seite der öffentlichen Belange stehen der akute Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung, die nachgewiesene Abwanderungsgefahr und das Fehlen von Innenentwicklungspotenzialen. Diese Belange überwiegen im Ergebnis der Abwägung die Schutzwürdigkeit der betroffenen Böden. Dies entspricht der Wertung des Gesetzgebers in § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB, wonach eine Verringerung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche zulässig ist, wenn die Inanspruchnahme städtebaulich begründet ist und Alternativen nicht zur Verfügung stehen. Beides ist hier der Fall.

Die vorgesehene Kompensation dient dem Ausgleich der durch die Baugebietsentwicklung hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Die vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen führen zugleich zu positiven Wirkungen auf das Schutzgut Boden, insbesondere durch die dauerhafte Etablierung naturnaher Vegetationsbestände, die Verbesserung des Wasserhaushaltes, die Förderung der biologischen Bodenaktivität sowie den Aufbau organischer Bodensubstanz. Dadurch werden Bodenfunktionen außerhalb des Eingriffsbereiches aufgewertet und die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes kompensiert.

Vor diesem Hintergrund wird die Bilanzierung nach dem Thüringer Biotopmodell als geeignet und ausreichend angesehen, die durch die Entwicklung des Wohngebietes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erfassen und auszugleichen. Die hohe natürliche Leistungsfähigkeit der vorhandenen Böden wird hierbei im Rahmen der Umweltprüfung und der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Trotz der hohen bis sehr hohen Bodenqualität besteht aufgrund des öffentlichen Interesses an der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen sowie mangels verfügbarer Standortalternativen die Erforderlichkeit der Flächeninanspruchnahme. Der Verlust der Bodenfunktionen wird in der Abwägung berücksichtigt und durch

geeignete Kompensationsmaßnahmen nach den Vorgaben des Thüringer Biotopmodells soweit wie möglich ausgeglichen.

16.4. Wasser

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Grundwasser/ natürliche Quellen:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Grundwasserkörpers „Leine“, Laut der Karte Grundwasserneubildung (Quelle TLUBN) liegt die Grundwasserneubildungsrate bei einem Wert von 108 mm/Jahr und ist als niedrig einzuschätzen.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HOLTING et al.) entspricht der Kategorie 2 mit Sickerwasserverweilzeiten von mehreren Monaten bis etwa 3 Jahre.

Bewertung: Grundwasser → mittel

Oberflächenwasser:

Die Bedeutung des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Oberflächenwasserhaushaltes ist als gering einzustufen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben. Das Plangebiet wird östlich vom Gewässer II. Ordnung „Reese" tangiert. In südlicher Richtung befindet sich in geringem Abstand die Hahle. Durch die geplanten Maßnahmen wird das bestehende System der Außengebietsentwässerung nicht wesentlich beeinflusst.

Bewertung: Oberflächengewässer → niedrig

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Anlagebedingt ist der Verlust von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch weitere (Teil-) Versiegelung zu erwarten. Zudem sind baubedingt Beeinträchtigungen von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch Verdichtungen, Immission von Nähr-/Schadstoffen, Havarien u. a möglich. Gleiches gilt auch für die betriebsbedingte Grundwasserbeeinflussung durch die allgemeine Wohngebietsnutzung.

Durch die Überbauung von Flächen für die Errichtung der geplanten Gebäude wird in diesen Bereichen die Grundwasserneubildung im Allgemeinen negativ beeinflusst.

Ein Schadstoffeintrag über den Boden in das Grundwasser ist bei sachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszuschließen.

Die Regenwasserrückhaltung erfolgt dezentral über die einzelnen Baugrundstücke. Jedes Grundstück leistet einen anteiligen Rückhaltbeitrag. Durch die Geländeauffüllung wird ein ausreichendes Höhenniveau gegenüber einem möglichen Hochwasserereignis der Hahle hergestellt.

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Wasser als wenig erheblich eingeschätzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch weitere Gehölzpflanzungen
- Beschränkung der Versiegelung auf das städtebaulich erforderliche Maß (GRZ I 0,4 + GRZ II)
- Einhaltung des Gewässerrandstreifens der Reese

Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser:

- Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Bei Einleitung in das Kanalnetz ist es vorab einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen.

Schonende Bauverfahren:

- Baubedingte Beeinträchtigungen von Grund und Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Grundflächen wiederherzustellen oder zu verbessern.

Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Die maximal zulässige Versiegelung, die für die Errichtung von Gebäuden bzw. die Anlage von Verkehrsflächen erforderlich ist, ist als Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) zu kompensieren. In Fließgewässer und/oder Standgewässer wird durch das Planvorhaben nach derzeitigem Plan- und Kenntnisstand nicht eingegriffen.

Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt werden, kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation der zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell ermittelt werden.

16.5. Klima / Luft

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der Geltungsbereich liegt im Klimabereich 6 „Hügelländer, Höhenzüge und Täler im Übergangsbereich vom Tief- zum Bergland“.

Klimawerte für den westlichen Teil des Naturraumes (TLUBN):

- Durchschnittliche Jahrestemperatur: 8,0 – 9,0°C
- Durchschnittliche Jahresniederschlag: ca. 750 mm / Jahr

Die klimatische Ausgleichsfunktion ist das Vermögen eines Landschaftsraumes, durch Kaltluftzufuhr klimatischen Belastungen entgegenzuwirken, sie zu vermeiden oder zu vermindern. Wirkräume sind durch Bebauung vorbelastete Räume, in denen durch klimatische und lufthygienische Ausgleichsleistungen Belastungen vermindert oder abgebaut werden.

Die Abgrenzung der mesoklimatischen Funktionsräume (Klimatope) resultiert aus der Topografie des Geländes und der Biotopausstattung.

Kaltluftentstehungsgebiete sind Kuppen, Hochflächen, Ebenen und Flächen mit Geländeneigung ≤ 2° in freier Lage. Als Kaltluftabflussgebiete wirken Hangbereiche mit einer Hangneigung von > 2°. Die Luft der Kaltluftentstehungsgebiete wird ins Tal geleitet, aber auch neue Kaltluft gebildet. Talbereiche sind Kaltluftsammelgebiete. Der Kaltluftstrom im Tal ist abhängig von der Größe des Einzugsgebietes, dem Längsgefälle und dem Auftreten von Hindernissen (Bebauung, Bewuchs, Höhenzüge) im Talverlauf. Der Talraum kann als inversionsgefährdet bezeichnet werden, da es durch das sehr geringe Längsgefälle und lokale auftretende Hindernisse zu einer Stagnation des Kaltluftabflusses kommen kann. Eine Schadstoffanreicherung der Luft ist die Folge.

Die nur leicht geneigten Grün- und Ackerlandlandflächen im Plangebiet fungieren nicht als Kaltluftentstehungs- und–abflussgebiet. Durch seine Tallage ist Teistungen durch Schadstoffbelastungen in der bodennahen Luftschicht gefährdet.

Flächen mit Funktionen für Frischluftentstehung (größere Wälder oder Gewässer) und -transport befinden sich nicht direkt im Plangebiet. Aus lufthygienischer Sicht handelt es sich bei dem um einen gering belasteten Bereich. Ausgeprägte Belastungsräume, die mit städtischen Gebieten vergleichbar wären, finden sich in der ländlich geprägten Region nicht.

Das Plangebiet ist teilweise bereits anthropogen durch die frühere Sportplatznutzung und die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Auf Grund der fehlenden Gehölzstrukturen sind im Plangebiet hohe tageszeitliche Temperaturschwankungen zu erwarten. Durch die angestrebte Nutzung kommt es zu keiner nennenswerten Erhöhung des Zielverkehrs im Bereich des Plangebietes.

Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Zusätzliche größere Schadstoffemissionen, die über den durch den minimalen Zielverkehr verursachten Umfang hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch an- und abfahrende Fahrzeuge kommt es zu minimalen Lärm- und Lichtemissionen.).

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Bewertung: Klimawirksamkeit → geringe bis mittlere Bedeutung
Klimawandel → geringe Bedeutung
Lufthygiene → geringe Bedeutung

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird das Kleinklima am Standort verändert, dies erfolgt durch Überbauung und Versiegelung von Flächen. Das Pflanzen von Bäumen und Gehölzen, welches im Bebauungsplan festgelegt wird, wird einen positiven Einfluss auf das Kleinklima haben. Durch die anthropogene Nutzung der Fläche entstehen Luftverunreinigungen, vorrangig in Form von Abgasen und Lärm. Die Auswirkungen der Planung und ihrer Realisierung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene wird als wenig erheblich eingeschätzt.

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft als nicht erheblich eingeschätzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch weitere Gehölzpflanzungen
- Beschränkung der Versiegelung auf das städtebaulich erforderliche Maß (GRZ I 0,4 + GRZ II)

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt werden, kann – zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation – auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden. Die maximal zulässige Versiegelung, die für die Errichtung von Gebäuden bzw. die Anlage von Verkehrsflächen erforderlich ist, ist als Beeinträchtigung des Schutzguts zu kompensieren.

16.6. Landschaft

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturraum 2 Bundsandstein-Hügelländer (2.1 Nordthüringer Buntsandsteinland). Der Naturraum, wird charakterisiert durch sanft gewelltes, teilweise auch lebhaft hügeliges Relief. Es dominiert landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Ackerland, in Tallagen und an Hängen Grünland. Der Anteil an Wäldern, welche meist nur kleinflächig ausgebildet sind, beträgt im Naturraum 15 %. Der Erholungswert und das Landschaftsbild im Naturraum sind von geringer bis mittlerer Qualität (HIEKEL et al. 2004).

Das Plangebiet wird aktuell als Grün- und Ackerlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Geltungsbereich sind nur wenige strukturgebenden Elemente vorhanden. Diese sind vorrangig in der Nachbarschaft durch die Wohn- und gewerbliche Bebauung gegeben. Aus diesem Grund sowie der Lage im Randbereich der bebauten Ortslage ist bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes vorhanden.

Durch die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, welche allerdings bereits anthropogen beeinflusst ist. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind dagegen positiv und als Aufwertung des Landschaftsbildes einzustufen.

Eine generelle Einschätzung hinsichtlich der Bewertung der Ästhetik einer Landschaft ist in der Regel äußerst kritisch zu betrachten. Die Beurteilung der Schönheit einer Landschaft lässt sich letzten Endes nicht objektivieren und in

Zahlen fassen: Persönliche Meinungen unterliegen Veränderungen im Laufe der Zeit, basierend auf Stimmungen und Bewertungen. Zusätzlich ist die ästhetische Anziehungskraft einer Landschaft ein äußerst komplexes Phänomen. Sie kann sich sogar in kurzen Abständen so stark wandeln, dass es fragwürdig erscheint, den ästhetischen Wert eines Landschaftsausschnitts wissenschaftlich oder subjektiv begründet festlegen zu wollen.

Bewertung: geringe bis mittlere Bedeutung

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild im übergemeindlichen Bereich würde unverändert bleiben. Das örtliche Ortsbild verändert sich durch die geplante Bebauung und Bepflanzung. Die Auswirkungen der Planung und ihrer Realisierung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird als nicht erheblich eingeschätzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen
- Beschränkung der Versiegelung auf das städtebaulich erforderliche Maß (GRZ I 0,4 + GRZ II)

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann eine wesentliche Beeinträchtigung der Landschaft ausgeschlossen werden. Weitere schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

16.7. Mensch

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Teistungen. Die derzeit landwirtschaftlich bzw. ehemals als Sportplatz genutzten Flächen besitzen keine besondere Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung.

Für das Schutzgut Mensch und insbesondere die menschliche Gesundheit ist jedoch die vorhandene Geräuschvorbelastung des Standortes von Bedeutung. Im

Einwirkungsbereich befinden sich Verkehrswege sowie Gewerbe- und Industriegebiete. Zur fachlichen Beurteilung der Geräuschbelastung wurde die Schallimmissionsprognose LG 5/2023 vom 25.09.2026 erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung umfasst insgesamt 16 Immissionspunkte innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes. Die Berechnungen erfolgten in 1,5 m sowie 4,5 m Höhe. Für die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes wurden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm und 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm angesetzt.

Bewertung: mittlere Bedeutung aufgrund der vorhandenen Verkehrs- und Gewerbelärmvorbelastung.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die bisherige landwirtschaftliche bzw. Grünlandnutzung bestehen. Eine schutzbedürftige Wohnnutzung würde innerhalb des Plangebietes nicht entstehen.

Die von den vorhandenen Verkehrswegen und Gewerbegebieten ausgehende Geräuschsituation würde unabhängig davon grundsätzlich fortbestehen. Auswirkungen auf neu hinzukommende Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes wären bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen neue Wohnnutzungen, die gegenüber erheblichen Geräuschimmissionen schutzbedürftig sind. Die Planung führt daher dazu, dass die vorhandene Verkehrs- und Gewerbelärmvorbelastung bei der Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse zu berücksichtigen ist.

Verkehrslärm
Für die Verkehrslärmberechnung wurden insbesondere die B 247/B 247n sowie die Bergstraße berücksichtigt. Die Berechnung erfolgte nach RLS-19.

Die Ergebnisse zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten wird. Die Beurteilungspegel liegen tags zwischen 51 dB(A) und 55 dB(A).

Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) überwiegend eingehalten. An den Immissionspunkten IP1 bis IP4, IP8 sowie IP15 und IP16 treten Überschreitungen zwischen 1 dB und 3 dB auf. Die höchsten ermittelten nächtlichen Beurteilungspegel betragen 48 dB(A). Die zum Vergleich herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an sämtlichen untersuchten Immissionspunkten eingehalten.

Gewerbelärm

Für den Gewerbelärm wurden die Geräuscheinwirkungen der Bebauungsplangebiete „Alte Ziegelei“ und „Teistungen-Lindenberg“ untersucht.

Bei vollständiger Ausschöpfung der dort planungsrechtlich festgesetzten Emissionskontingente werden während des Tages Beurteilungspegel von rund 50 bis 52 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird damit an allen untersuchten Punkten eingehalten und um mindestens 3 dB unterschritten.

Während der Nachtzeit ergeben sich bei dieser Betrachtung Beurteilungspegel zwischen rund 43 und 46 dB(A). Der Orientierungswert von 40 dB(A) wird rechnerisch um bis zu 6 dB überschritten. Das Gutachten führt die höchsten nächtlichen Immissionsanteile insbesondere auf die schalltechnischen Festsetzungen der Industriegebiete im Bebauungsplan „Teistungen-Lindenberg“ zurück.

Nach der Schallimmissionsprognose führen diese älteren Emissionsfestsetzungen rechnerisch auch für das im Bebauungsplan „Teistungen-Lindenberg“ festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sowie für weitere westlich gelegene Wohnhäuser zu Überschreitungen. Vor diesem Hintergrund wurde im Gutachten ergänzend eine alternative Betrachtung auf Grundlage der tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorgenommen.

Bei dieser alternativen Betrachtung ergeben sich für die Gesamtbelastung aus den Gewerbegebieten „Teistungen-Lindenberg“ und „Alte Ziegelei“ Beurteilungspegel von 49,3 bis 52,5 dB(A) tags und 36,7 bis 39,6 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Das Gutachten bewertet diese Betrachtung als realistischeren und dennoch konservativen Ansatz.

Baulicher Schallschutz

Die Schallimmissionsprognose ermittelt unter Berücksichtigung der relevanten Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 59 dB(A) und 62 dB(A). Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ergibt sich daraus ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges zwischen 30 dB und 32 dB.

Zum Schutz der künftigen Wohnnutzungen werden deshalb Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 vorgesehen. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, werden besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen. Nach dem Vorschlag des Gutachtens sollen damit Innenraumpegel von 40 dB(A) tags in Wohnräumen und 30 dB(A) nachts in Schlafräumen sichergestellt werden.

Von diesen Anforderungen kann entsprechend dem Festsetzungsvorschlag des Gutachtens abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Außenwohnbereiche
Für Außenwohnbereiche ist nach der Schallimmissionsprognose der Tageszeitraum maßgebend. Der hierfür herangezogene Orientierungswert von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Nach dem ausdrücklichen Ergebnis der Schallimmissionsprognose ergeben sich deshalb für Außenwohnbereiche keine Einschränkungen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen
- Beschränkung der Versiegelung auf das städtebaulich erforderliche Maß (GRZ I 0,4 + GRZ II)
- Festsetzung und Nachweis ausreichender Stellplätze zur Vermeidung einer Verkehrsüberlastung in der Umgebung.
- Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz,
- Bemessung der Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel,
- Sicherstellung ausreichender Innenraumpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen,
- Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, soweit dies aufgrund der Geräuschbelastung erforderlich ist,
- Möglichkeit eines objektbezogenen schalltechnischen Nachweises im Einzelfall.

Eine verbindliche Einschränkung der Außenwohnbereiche ist aufgrund der gutachterlich festgestellten Einhaltung des Tagesorientierungswertes von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet nicht erforderlich.

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Die Planung führt zur Ansiedlung einer schutzbedürftigen Wohnnutzung in einem durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelasteten Bereich. Diese Vorbelastung wurde durch die Schallimmissionsprognose umfassend untersucht.

Für den Verkehrslärm bestehen während der Nachtzeit örtlich begrenzte Überschreitungen der Orientierungswerte von maximal 3 dB. Beim Gewerbelärm ergibt die planungsrechtliche Kontingentbetrachtung nachts Überschreitungen bis 6 dB, während die alternative, bestandsbezogene Betrachtung die Orientierungswerte tags und nachts vollständig einhält.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Schallschutzmaßnahmen können die Auswirkungen auf die künftigen Wohnnutzungen vermindert werden. Die Gemeinde berücksichtigt die unterschiedlichen Berechnungsansätze zum Gewerbelärm im Rahmen der planerischen Abwägung.

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen als wenig erheblich bewertet.

Weitere schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen sind hinsichtlich des Lärmschutzes nicht erforderlich.

16.8. Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Unter Kulturgütern sind nicht nur rechtsverbindlich geschützte Objekte zu verstehen, sondern alles, was das Bild einer Kulturlandschaft prägt. Als sonstige Sachgüter werden Objekte bezeichnet, die „in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region“. Gemeint sind aber außerdem auch wirtschaftliche Werte, die erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Bedeutende Kulturdenkmale befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Planung.

Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der Besiedlungsgeschichte Thüringens muss jedoch generell bei anfallenden Erdarbeiten mit dem Auftreten von Bodenfunden, wie etwa Scherben, Knochen, Steinwerkzeugen sowie anderen Artefakten gerechnet werden.

Bedeutende Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

Bewertung: keine besondere Bedeutung / geringe Bedeutung

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auswirkungen auf Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Boden möglicherweise vorhandene archäologische Denkmale können beschädigt werden. Die Auswirkungen der Planung und ihrer Realisierung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird als nicht erheblich eingeschätzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Verankerung von Hinweispflichten zwecks Kontaktierung von öffentlichen Stellen.
- Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Auswirkungsprognose/ Kompensationsbedarf

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgeschlossen werden. Weitere schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

16.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder Abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut unmittelbar beeinflusst, können daraus mittelbare Auswirkungen auf andere Schutzgüter entstehen. So verändert beispielsweise die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und Lebensraumfunktionen; Eingriffe in den Boden vermindern dessen Funktionen für den Wasserhaushalt.

Die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden im Plangebiet insbesondere durch die geplante Versiegelung und Geländeauffüllung beeinflusst. Im Bereich der Versiegelung gehen natürliche Bodenfunktionen verloren. Veränderungen der Bodenfunktionen stehen ihrerseits in Wechselwirkung mit dem Wasserhaushalt und der Vegetationsentwicklung.

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird durch die Flächeninanspruchnahme und den Verlust bisheriger Lebensraumstrukturen beeinflusst. Während der Bauphase können zudem vorübergehende Geräuscheinwirkungen auftreten.

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit besteht eine wesentliche Wechselwirkung mit der bestehenden und prognostizierten Lärmsituation. Die geplante Wohnnutzung ist gegenüber den von außen auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen schutzbedürftig. Die Schallimmissionsprognose weist für den Verkehrslärm örtlich begrenzte Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte sowie beim Gewerbelärm abhängig vom gewählten Berechnungsansatz unterschiedliche

Belastungssituationen aus. Die hieraus resultierenden Auswirkungen werden durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz berücksichtigt.

Für Außenwohnbereiche wird der maßgebliche Tagesorientierungswert im gesamten Plangebiet eingehalten, sodass sich aus der Geräuschsituation keine entsprechenden Nutzungseinschränkungen ergeben.

Von den allgemeinen ökosystemaren Zusammenhängen sowie der Wechselwirkung zwischen der geplanten Wohnnutzung und der vorhandenen Geräuschvorbelastung abgesehen, sind keine weiteren besonderen Wechselbeziehungen erkennbar.

16.10. Art und Menge erzeugter Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung

Es werden keine gefährlichen Abfälle behandelt oder gelagert. Anfallende Siedlungsabfälle werden entsprechend geltender Regelungen vom zuständigen Entsorgungsträger entsorgt.

16.11. Risiken für die menschliche Gesundheit, kulturelle Erbe oder Umwelt

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen bekannt.

Für die menschliche Gesundheit ist jedoch die vorhandene Geräuschvorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu berücksichtigen. Diese wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose LG 5/2023 vom 25.09.2026 untersucht. Die Ergebnisse zeigen für den Verkehrslärm örtlich begrenzte Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes um bis zu 3 dB. Beim Gewerbelärm ergeben sich bei vollständiger Ausschöpfung der planungsrechtlichen Emissionskontingente nachts rechnerische Überschreitungen bis 6 dB; bei der alternativen Betrachtung der konkret vorhandenen Gewerbenutzungen werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Die Schallimmissionsprognose enthält Maßnahmenvorschläge zum baulichen Schallschutz. Diese werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden keine über die unter Punkt 16.7 dargestellten Auswirkungen hinausgehenden besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit aus der untersuchten Geräuschsituation abgeleitet.

17. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Hinsichtlich der Auswirkungen bei Umsetzung der Planung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichtes auf die entsprechenden Ausführungen in Teil 1 der Begründung verwiesen. In den jeweiligen Abschnitten der Planunterlagen werden die vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen mit ihrer städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzung erläutert.

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden insbesondere die Begrenzung der Versiegelung, die grünordnerischen Festsetzungen, die Pflanzgebote innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie die Maßnahmen zum Boden- und Gewässerschutz berücksichtigt.

Für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit werden ergänzend Maßnahmen zum Schutz vor den auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Geräuschimmissionen vorgesehen. Grundlage hierfür ist die Schallimmissionsprognose LG 5/2023 vom 25.09.2026.

Für den baulichen Schallschutz werden insbesondere folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 und dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel,
- besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder sonstige bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden,
- Sicherstellung eines Innenraumpegels von 40 dB(A) tags in Wohnräumen und 30 dB(A) nachts in Schlafräumen entsprechend dem Festsetzungsvorschlag der Schallimmissionsprognose,
- Möglichkeit eines schalltechnischen Einzelnachweises, sofern geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ausreichend sind.

Für Außenwohnbereiche sind keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da der Tagesorientierungswert von 55 dB(A) nach der Schallimmissionsprognose im gesamten Plangebiet eingehalten wird.

Durch die aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Schallschutzmaßnahmen werden die mit der Planung verbundenen nachteiligen Umweltwirkungen vermindert bzw. soweit erforderlich kompensiert.

18. Beschreibung Methodik u. Hinweise Schwierigkeiten bei Datenerhebung

Die Bewertung von Flora und Fauna erfolgte mit Hilfe der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“. Auf Grundlage des Biotopwertverfahrens nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) wurde der Eingriff bewertet.

Die Bewertung der Böden wurde anhand der in der Begründung dargestellten Datengrundlagen vorgenommen. Die Beurteilung der sonstigen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Dabei wurden unterschiedliche Wert- bzw. Erheblichkeitsstufen verwendet.

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit wurde die Anlage 2 - LG005-2023_B-Plan-AdReese-Teistungen_25.09.2026 zugrunde gelegt.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Ausbreitungsrechnungen wurden nach Angaben des Gutachtens mit dem Programmpaket SoundPLAN durchgeführt. Für den Straßenverkehrslärm erfolgte die Berechnung nach RLS-19; für den Gewerbelärm wurden die im Gutachten dargestellten Berechnungsverfahren einschließlich DIN ISO 9613-2 sowie bei den entsprechenden Kontingentierungsansätzen DIN 45691 berücksichtigt. Die Berechnungen erfolgten mit zweifacher Reflexion; Gelände und Gebäude wurden auf Grundlage eines digitalen Geländemodells berücksichtigt. Die Prognoseungenauigkeit wird im Gutachten mit +/- 3 dB(A) angegeben.

Für den Gewerbelärm wurden zwei unterschiedliche Betrachtungsweisen vorgenommen. Einerseits wurden die planungsrechtlich festgesetzten Emissionskontingente der benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete berücksichtigt. Andererseits wurde für den Bebauungsplan „Teistungen-Lindenberg“ eine alternative Betrachtung anhand der tatsächlich vorhandenen Gewerbenutzungen vorgenommen. Für die Vielzahl der Betriebe wurden hierbei teilweise pauschale flächenbezogene Ansätze verwendet. Das Gutachten bezeichnet die alternative Betrachtung als realistischeren, weiterhin konservativ gewählten Ansatz.

Die unterschiedlichen Ergebnisse beider Gewerbelärmbetrachtungen werden transparent dargestellt und bei der planerischen Abwägung berücksichtigt.

Relevante Schwierigkeiten bei der Ermittlung der übrigen Schutzgüter bestanden nach den vorliegenden Unterlagen nicht. Als Datenquellen dienten Informationen der Fachbehörden sowie sonstige fachbezogene Quellen. Die Beschreibung der Bodeneigenschaften orientiert sich an den verfügbaren bodenkundlichen Daten. Bodenmechanische Nachweise sind der Erschließungsplanung bzw. dem jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Die Beurteilung der Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgte anhand der im Umweltbericht beschriebenen Datengrundlagen und des vorhandenen Lebensraumpotenzials.

19. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Ziel der Umweltüberwachung ist die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen im Umweltbericht nicht ermittelt wurden.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind umzusetzen:

- Überprüfung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzflächen, Feldgehölze) nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde oder den Erschließungsträger.
- Jährliche Ortsbegehungen zum Entwicklungsstand der Pflanzflächen während der Fertigungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre nach Pflanzung).
- Luftbildauswertungen zur Überprüfung der Grünflächenentwicklung.
- Bei Auffälligkeiten: Benachrichtigung der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. Einleitung von Abhilfemaßnahmen.

Allgemein wird auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

20. Zusammenfassung

Die Gemeinde Teistungen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 für die Entwicklung des Wohngebietes „An der Reese“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,08 ha und soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung bewertet sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt.

Wesentliche Auswirkungen der Planung ergeben sich insbesondere durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen, die geplante Versiegelung und Geländeauffüllung. Die Auswirkungen auf Boden und Fläche werden im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt und durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen soweit möglich ausgeglichen.

Für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ist darüber hinaus die vorhandene Geräuschvorbelastung des Standortes von besonderer Bedeutung. Zur fachlichen Beurteilung liegt die Schallimmissionsprognose LG 5/2023 vom 25.09.2026 vor. Untersucht wurden Verkehrs- und Gewerbelärm.

Beim Verkehrslärm wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags an sämtlichen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Während der Nachtzeit treten an einzelnen Immissionspunkten Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) zwischen 1 dB und 3 dB auf. Die informativ zum Vergleich herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten.

Beim Gewerbelärm ergibt die Berechnung unter vollständiger Ausschöpfung der planungsrechtlich festgesetzten Emissionskontingente während des Tages eine Einhaltung der Orientierungswerte. In der Nacht ergeben sich rechnerische Überschreitungen des Orientierungswertes von 40 dB(A) um bis zu 6 dB. Nach der Schallimmissionsprognose werden diese hohen Immissionsanteile insbesondere durch die älteren Emissionsfestsetzungen der Industriegebiete des Bebauungsplanes „Teistungen-Lindenberg“ bestimmt.

Ergänzend wurde eine alternative Betrachtung anhand der tatsächlich vorhandenen Gewerbenutzungen vorgenommen. Hierbei werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl tags als auch nachts an sämtlichen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Das Gutachten bewertet diese Betrachtung als realistischeren und weiterhin konservativen Ansatz. Die unterschiedlichen Ergebnisse beider Betrachtungen werden von der Gemeinde in die planerische Abwägung eingestellt.

Die Schallimmissionsprognose ermittelt maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 59 dB(A) und 62 dB(A). Daraus ergeben sich für Wohnräume Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile zwischen 30 dB und 32 dB. Die daraus abgeleiteten Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Für Außenwohnbereiche wird der maßgebende Tagesorientierungswert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. Nach der Schallimmissionsprognose bestehen insoweit keine Einschränkungen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Kompensations- und Schallschutzmaßnahmen können die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen vermindert bzw. soweit erforderlich ausgeglichen werden. Die vorhandene Geräuschvorbelastung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planerisch berücksichtigt.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Planung unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen und Maßnahmen fortgeführt.

aufgestellt: Uder 09/2026



C. Vogler
AI GmbH KVU

Anlage A – Übersichtskarten

Anlage B – Schallimmissionsprognose