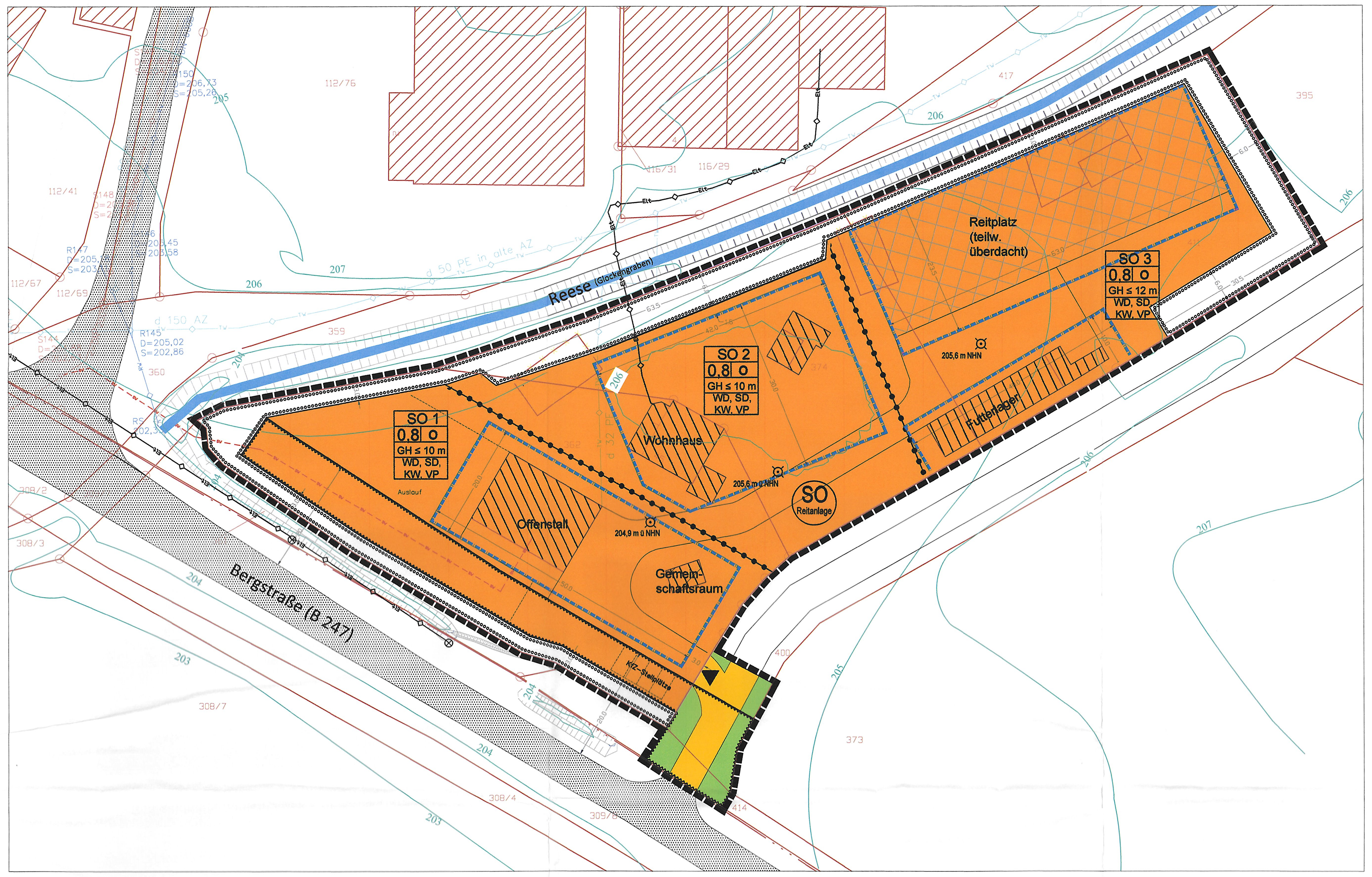
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

der Gemeinde Teistungen „Reitanlage“

37339 Teistungen, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Teistungen,
Flur 3,
Flurstücke 362; 374; 411; 400*; 414*
*teilweise berührte Flurstücke

Teil A M.1:500



LANDKREIS EICHSFELD
Landratsamt
63.5Mo1.004/2017-635000071
Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.
(Ch. Wagner)
Heiligenstadt, den 11.04.19

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.07.2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reitanlage“ in der Gemeinde Teistungen gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 10.11.2016 bis 25.11.2016 durch Auslegung durchgeführt worden. Im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2016. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 01/2017), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und haben in der Zeit vom 09.03.2017 bis zum 10.04.2017 zu den Sprechzeiten der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg / Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.05.2017 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

6. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 "Reitanlage", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 31.05.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.

Teistungen, den 02.06.17
Bürgermeister
Siegel

7. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 29 "Reitanlage", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Teistungen, den 20.06.2019
i.V.
Bürgermeister
Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 "Reitanlage ", sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.07.19 in Kraft getreten.

Teistungen, den 15.10.2019
i.V.
Bürgermeister
Siegel

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan. Er wird mit dieser Planurkunde dokumentiert.

Teistungen, den 15.10.2019
i.V.
Bürgermeister
Siegel

Planzeichen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Reitanlage — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Reitanlage“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
GH ≤ 12,0m Gebäudehöhe über mittlerer Geländehöhe (z. B. ≤ 12,0 m)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche (innerhalb des Geltungsbereiches)
Begrenzungslinie Verkehrsfläche
Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

WD	Walmdach
SD	Satteldach
KW	Krüppelwalmdach
VP	Versetztes Pultdach

III. Eintragungen in die Plangrundlage

373 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
205 Höhenlinien (Angaben in Meter über NHN)
TW Trinkwasserleitung (Bestand)
SW Schmutzwasserleitung (Bestand)
RW Regenwasserleitung (Bestand)
SW — SW Schmutzwasserleitung (Planung)
Elt Elektroleitung (Bestand)

IV. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind [Hochbauverbotszone] (§ 9 Abs.6 BauGB)
204,9 m ü NHN Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Reitplatz — geplante Gebäude und Anlagenteile (z.B. Reitplatz / Reithalle)
Abbruch Bestandsgebäude (Planung)
Böschung vorhanden

V. Weitere Darstellungen / Hinweise

Metrische Angaben

4.5 Längenangaben in Meter

Sonstige Angaben

Öffentliche Verkehrsfläche (außerhalb des Geltungsbereiches)
Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs.2 Nr.5 & Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 & Abs. 6 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Sondergebiet mit Nr.	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Gesamtgebäudehöhe über Bezugspunkt	
Dachform	

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

Sonstiges Sondergebiet „Reitanlage“ (SO) (§11 Abs. 2 BauNVO)

- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

  Sondergebiet SO 1:
  - Stallanlagen zur Pferdehaltung,
  - Einrichtungen zur Pferdehaltung,
  - reitsportbezogene Ergänzungseinrichtungen die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen

  Sondergebiet SO 2:
  - 1 x Wohn- und Geschäftsgebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (1 Wohneinheit)
  - 1 x Ferienwohnung (für Gruppen bis zu 6 Personen)
  - Büro- und Verwaltungsräume, sofern sie mit den o.g. zulässigen Anlagen in einem engen räumlichen u. betrieblichen Zusammenhang stehen

  Sondergebiet SO 3:
  - Anlagen zur Pferdehaltung,
  - Werkstätten, sofern sie mit den o.g. zulässigen Anlagen in einem engen räumlichen u. betrieblichen Zusammenhang stehen

- Im gesamten als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ gekennzeichneten Bereich sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Sandplätze und Koppeln
  - Nebenanlagen (s.u.).

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§19 Abs. 1 BauNVO)

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ im gesamten Sondergebiet wird mit 0,8 festgesetzt.
- Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (7.323 m²) [§ 19 Abs. 3 BauNVO].

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe (§16, 18 BauNVO)

- Gebäudehöhe ist der Abstand zwischen unterem Höhenbezugspunkt und der obersten Dachbegrenzungslinie (Oberkante First, oberer Wandabschluss oder Attikaabschluss).
- Im Sondergebiet SO 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10 m über dem unteren Höhenbezugspunkt.
- Im Sondergebiet SO 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10,0 m über dem unteren Höhenbezugspunkt.
- Im Sondergebiet SO 3 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 12,0 m über dem unteren Höhenbezugspunkt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen / der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie mit den o.g. zulässigen Hauptanlagen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B.:
  - Wege, befestigte Lagerflächen, Außentreppen, Terrassen, Stützmauern, Gabionen, Zaun- und Toranlagen, Tribünen,
  - Auslauf für Pferde / Paddocks (Außenstall),
  - Silos, Futtermittelbehälter, Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Zwinger, Kleintierställe,
  - sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungsstrassen, Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlagen
  - Fahrrad- und Kraftradstellplätze (auch überdacht), Müllsammelbehälter.
- Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.
- Innerhalb der Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind (Hochbauverbotszone), sind nur Nebenanlagen zulässig, die § 9 Abs. 1, Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht widersprechen (dazu zählen u. A. nicht überdachte Stellplätze, nicht überdachter Auslauf, nicht überdachte Paddocks etc.).

4. Bauweise
Gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 2, 4 und 10 BauGB, § 22 BauNVO

4.1 Sonstiges Sondergebiet SO 2 bis SO 4:

- o = es gilt die offene Bauweise

5. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

5.1 Dachform

- Im gesamten Sondergebiet sind für Hauptbaukörper Walm-, Krüppelwalm und Satteldächer, sowie versetzte Pultdächer zulässig.

5.2 Dachneigung, Dachdeckung, Dachausbildung

- Die maximal zulässige Dachneigung beträgt für Pult- und Satteldächer 40°. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.
- Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig. Neben den Dachformen der Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig.

5.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

5.4 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig ist ausschließlich Eigenwerbung. Fremdwerbung ist nicht zugelassen.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

6. Abwasser- und Regenwasserbehandlung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6.1 Allgemein

- Die Festlegung der Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung, sie sind möglichst im Randbereich und nicht unter den geplanten baulichen Anlagen (außer Verkehrswegen) zu verlegen.
- Für die Entwässerung erforderliche Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung sind naturnah zu gestalten, auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä) zu begrünen.

6.2 Abwasserbehandlung

- Im Geltungsbereich ist das anfallende häusliche Abwasser über die öffentliche Entwässerungsanlage der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Duderstadt zuzuführen.

6.3 Regenwasserbehandlung

- Die bestehenden Entwässerungsanlagen für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten. Eine Kombination mit Regenwassernutzungsanlagen und Teichen / Becken ist zulässig.
- Das auf der öffentlichen Erschließungsfläche anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandenen straßenbegleitenden Gräben eingeleitet.
- Außengebietswasser ist durch Anwallungen wirksam zurückzuhalten und geordnet abzuleiten. Ebenso ist das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser durch Anwallungen in den Randbereichen zu fassen und geordnet abzuleiten.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB

7.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

- Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
- Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Eine Weidenutzung durch Pferde ist zulässig. Darüber hinaus sind die Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Mauern und/oder Gabionen sind zur Eingliederung in die umgebende Landschaft mit einer Begrünung durch Kletterpflanzen zu versehen.
- In den Grünflächen sind zulässig:
  - Weiden für Pferde, Koppeln
  - Unbefestigte Wirtschaftswege, Zäune o.ä.
  - Versickerungsanlagen
  - Sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungsstrassen

7.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Auf der Fläche, die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt ist, sind zur Durchgrünung und als Ausgleich folgende Maßnahme vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
  - Anlage von Heckenpflanzungen zur Eingrünung:
    - Anlage von naturnahen, geschlossenen, baumüberstandenen Strauchhecken in gegeneinander versetzten Reihen (5 % Baumanteil, 95 % Strauchanteil, gem. Pflanzlisten 1 und 2). Entwicklung der Wiesen-/Saumstreifen zwischen den Reihen sowie der vorgelagerten Saumstreifens durch Selbstbegrünung oder Aussaat einer standortgerechten Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern.
- Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und 1 Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten). 2 Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- Die Pflanzabstände nach Thüringer Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
- Die Umsetzung der Maßnahmen haben spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Westernranch zu erfolgen.

7.3 Pflanzlisten

- Pflanzliste 1:
  Mindestqualität Sorbus-Arten: Heister v ab 6 cm Stammumfang, 150-200 cm
  Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe
  Mindestqualität sonstige Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm

- Apfel	*Malus communis / M. domestica* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Birne	*Pyrus communis / domestica* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Elsbeere	*Sorbus torminalis*
- Feldahorn	*Acer campestre*
- Hainbuche	*Carpinus betulus*
- Kirsche	*Prunus avium* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Mehlbeere	*Sorbus aria*
- Pflaume	*Prunus cerasifera / P. domestica* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Speierling	*Sorbus domestica*

- Pflanzliste 2:
  Mindestqualität v. Str., 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m

- Hartriegel	*Cornus sanguinea*	- Haselnuss	*Corylus avellana*
- Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	- Kornelkirsche	*Cornus mas*
- Liguster	*Ligustrum vulgare*	- Schlehe	*Prunus spinosa*
- Schneeball	*Virburnum opulus*	- Wildrosen	*Rosa spec.*
- Weißdorn	*Crataegus monogyna / laevigata*		

Textliche Hinweise

- 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.
- Die Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen ist in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren zu kontrollieren (Monitoring). Nachbesserungen entsprechend der Festsetzungen sind umgehend von den Grundstückseigentümern durchzuführen.
- 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).
- Die Umsetzung der Maßnahmen sind gemäß § 8 Abs. 8 ThürNatG der Genehmigungsbehörde des Bauverfahrens sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld schriftlich vor Baubeginn anzuzeigen.
- 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.
- Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne sind nach Abschluss der Maßnahme dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zur Verfügung zu stellen. Desweiteren sind Erdaufschlüsse aus Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
- Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses BP 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 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie DIN 18915 - Bodenarbeiten.
- Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.
- Entsprechend §§ 2 (4), 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unabhängig von der Größe des Plangebietes. Im Rahmen eines Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung ist, wurde sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt.
- Nach besonderer Festlegung des Zweckverbandes ist unverschmutztes Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt (5 l/s*ha) in die nächste Vorflut einzuleiten. Die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.

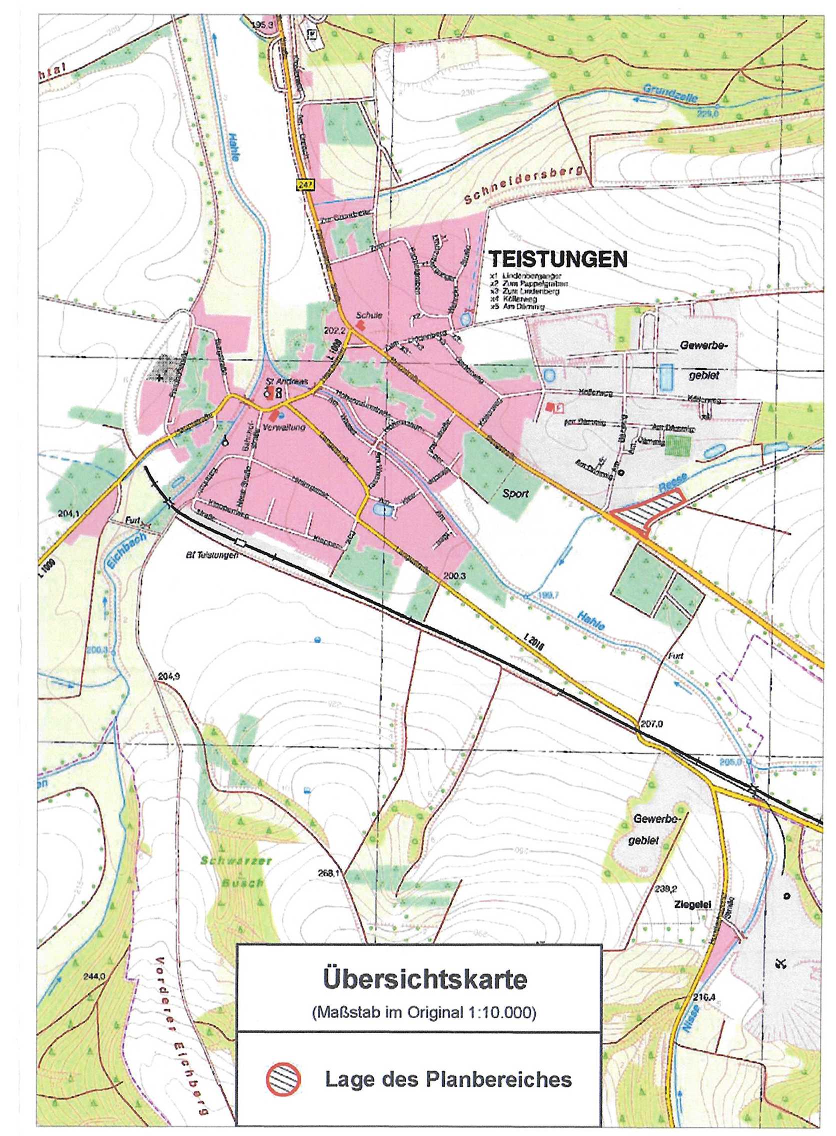
Rechtsgrundlagen
(in den jeweiligen gültigen Fassungen)

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 Anlagenverordnung - ThürVAwS
Thüringer Wassergesetz - ThürWG

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 29. Mai 2017 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 29. Mai 2017
i.A.
Siegel Katasterbereichsleiter



01	Einarbeitung Hinweise aus Trägerbeteiligung	05/2017	M.Gries
Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:

Bauvorhaben/Objekt:		Datum:	Name:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Reitanlage" in Teistungen 37339 Teistungen	Bearbeitet:	05/2017	C. Vogler
	Gezeichnet:	05/2017	M. Gries
	Geprüft:		
Vorhabenträger: Lisa Gaarz, Mackenröder Straße 8, 37136 Waake	Hinweis:		
	Maßstab:	1:500	
Planinhalt: **Planzeichnung** Stand: ~~Entwurf~~ – 05/2017	Proj.-Nr.:		
	Plan-Nr.:	1	

= ORIGINAL =

AI GmbH KVU
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG

AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

GEMEINDE TEISTUNGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

„Reitanlage“

Teistungen

Landkreis Eichsfeld

Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Reitanlage“

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 05/2017

Bearbeiter:

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

Auftraggeber:

Gemeinde Teistungen
Hauptstraße 17
37339 Teistungen

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.1. Lage des Plangebietes ... 3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.3. Topographie des Plangebietes ... 4
1.4. Eigentumsverhältnisse ... 4
2. Allgemeine Grundsätze der Planung ... 5
2.1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung ... 5
2.2. Standortalternativen, Gründe für die Standortwahl ... 5
2.3. Betriebskonzept ... 6
2.4. Verfahrensablauf ... 7
3. Rechtliche Rahmenbedingungen ... 8
3.1. Gesetzliche Grundlagen ... 8
3.2. Regionalplanung ... 9
3.3. Flächennutzungsplan ... 11
3.4. Gewässerschutz ... 11
3.5. Biotope und sonstige Schutzgebiete ... 11
3.6. Sonstiges ... 12
4. Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen ... 12
4.1. Art der baulichen Nutzung ... 13
4.2. Maß der baulichen Nutzung ... 14
4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ), Größe Grundfläche baulicher Anlagen ... 14
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen ... 15
4.3. Bauweise ... 15
4.4. Nebenanlagen ... 16
4.5. Gestaltung baulicher Anlagen ... 17
4.6. Verkehrsanbindung ... 17
4.7. Ver- und Entsorgung ... 17
4.8. Grünordnung ... 19
4.8.1. Grünordnerische Festsetzung innerhalb des Plangebietes ... 20
4.8.2. Grünordnerische Festsetzung zur Durchführung ... 20
4.9. Altlasten ... 21
4.10. Plangrundlage ... 21
4.11. Alternativen ... 21
4.12. Umgang mit Bestand ... 21
4.13. Sonstiges ... 21
5. Umweltbericht ... 23
5.1. Zusammenfassung ... 23
5.2. Einleitung ... 27
5.2.1. Inhalt und Ziele der Planung ... 28
5.2.2. Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan ... 29
5.3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen ... 31
5.3.1. Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt ... 32
5.3.1.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung ... 32
5.3.1.2. Umweltwirkungen des Vorhabens ... 34
5.3.1.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ... 34
5.3.1.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf ... 35
5.3.2. Boden ... 35

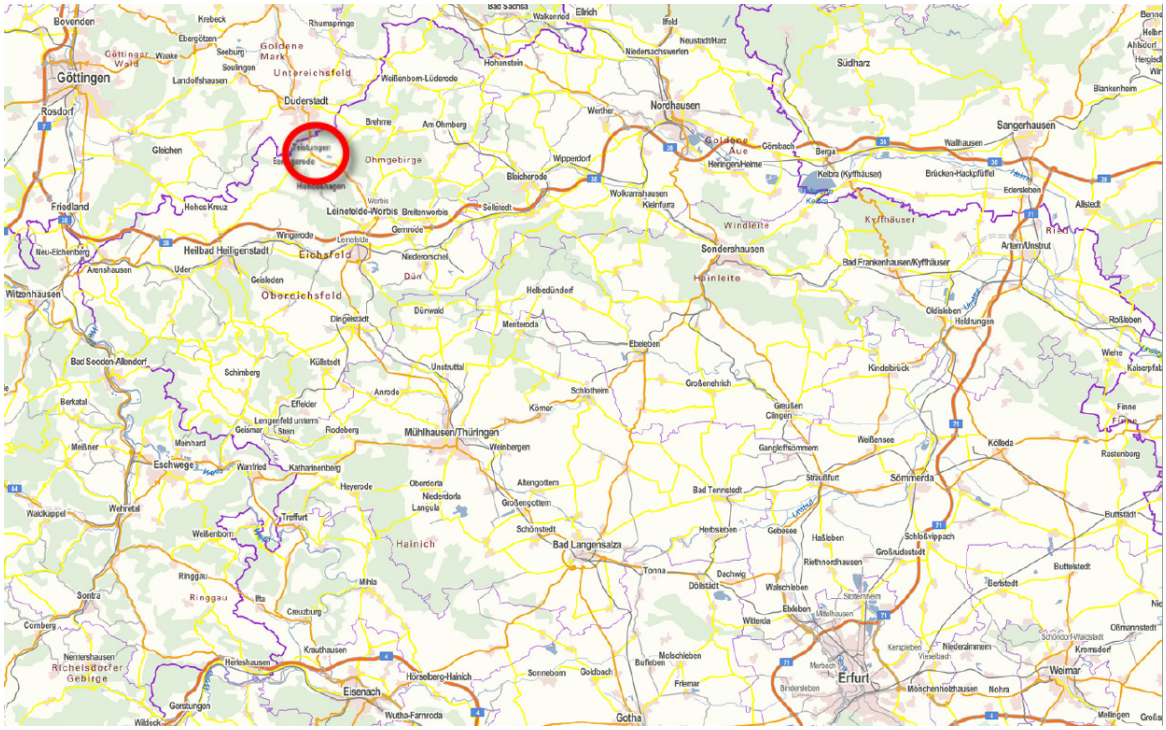
5.3.2.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung 35
5.3.2.2. Umweltwirkungen des Vorhabens 38
5.3.2.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 38
5.3.2.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf 38
5.3.3. Wasser 39
5.3.3.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung 39
5.3.3.2. Umweltwirkungen des Vorhabens 40
5.3.3.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 40
5.3.3.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf 40
5.3.4. Kima / Luft 41
5.3.4.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung 41
5.3.4.2. Umweltwirkungen des Vorhabens 41
5.3.4.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 42
5.3.4.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf 42
5.3.5. Landschaft 42
5.3.5.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung 42
5.3.5.2. Umweltwirkungen des Vorhabens 42
5.3.5.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 42
5.3.6. Mensch 43
5.3.6.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung 43
5.3.6.2. Umweltwirkungen des Vorhabens 43
5.3.6.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 43
5.3.6.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf 44
5.3.7. Kultur- und Sachgüter 44
5.3.7.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung 44
5.3.7.2. Umweltwirkungen des Vorhabens 44
5.3.7.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 44
5.3.7.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf 44
5.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 45
5.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 45
5.5. Kompensationskonzept / Eingriffsregelung 45
5.6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 47
5.6.1. Integration von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 47
5.6.3. Maßnahmenblätter 51
5.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung 53
5.8. Monitoring 53
6. Anlage 0
6.1. Anlage: Berechnung Ökobilanz 0
6.2. Anlage: Darstellung Bestandsflächen zur Berechnung Ökobilanz 1

1. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich

1.1. Lage des Plangebietes

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.

Abb. 1: 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 8.900 m² auf.
Es liegt auf einer Höhe von ca. 204 m ü. NHN und steigt leicht nach Nord-Osten auf ca. 206 m ü. NHN an.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

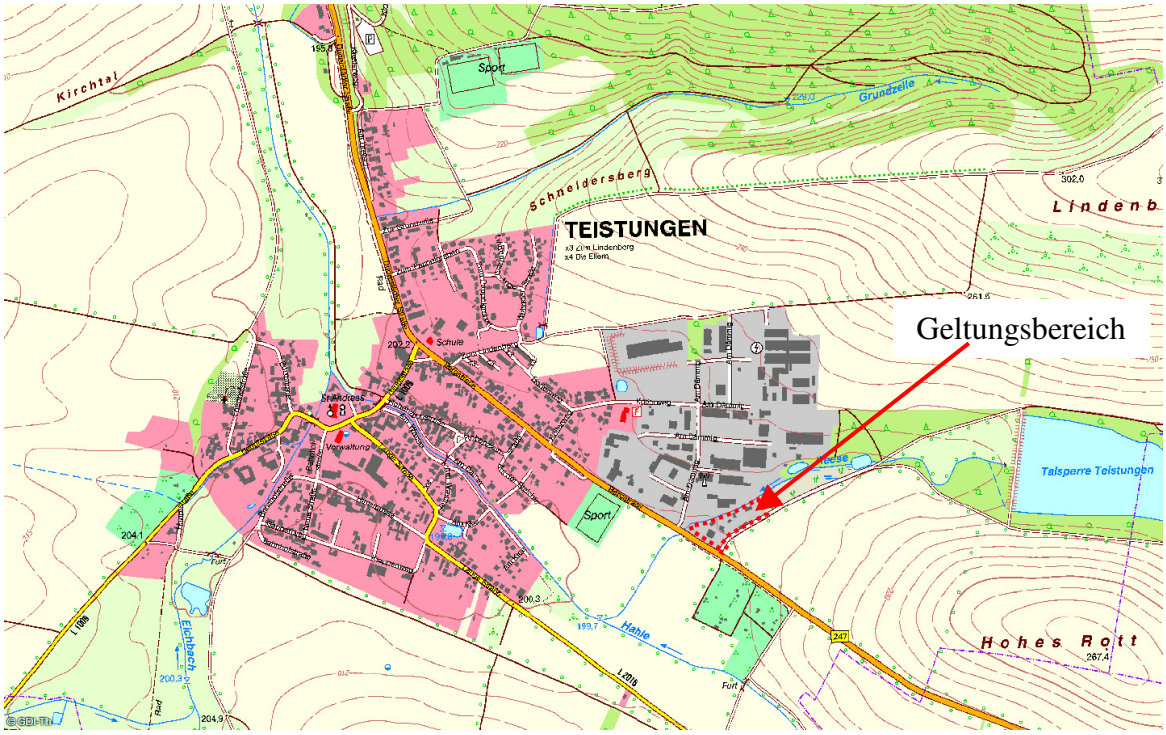
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Reitanlage“, 37339 Teistungen, Landkreis Eichsfeld umfasst eine Fläche von ca. 0,88 Hektar und nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Gemarkung: Teistungen
Flur: 3
Flurstücke: 362; 374; 411; 400*; 414*
*teilweise berührte Flurstücke

Er wird begrenzt:

- im Nord-Westen - durch Ortslage Teistungen, direkt angrenzendes Gewerbegebiet
- im Süd-Westen - durch Bundesstraße 247
- im Süd-Osten - durch Weg mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche
- im Nord-Osten - durch Grünland

Abb. 2: Lage Geltungsbereich



1.3. Topographie des Plangebietes

Auf Grund der bisherigen Nutzung als Gartenbaubetrieb sind keine wesentlichen Geländemodellierungen für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich.
Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topographie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z. B. Baufenster) auswirken wird.

1.4. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes soll durch die Vorhabenträger (Fr. L. Gaarz und Hr. S. Matzner) käuflich erworben werden.

2. Allgemeine Grundsätze der Planung

2.1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 “Reitanlage“ in Teistungen ist die bevorstehende Aufgabe der bestehenden Nutzung des überplanten Areals durch einen Gartenbaubetrieb.
Das Gelände ist derzeitig als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) anzusehen.

Ziel der Planung ist die maßvolle Schaffung von Flächen für einen Reitstall mit angeschlossener Reitschule als Fläche für Sport- und Freizeit, die gewerblich genutzt werden kann.

Zweck der Planung ist die Schaffung von Rechtssicherheit für die geplante Nutzung und die rechtsverbindliche Festsetzung zu Sicherung einer städtebaulichen Ordnung, die Erschließung einer Fläche von ca. 8.830 m², für das ausschließlich bereits genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Durch den bisherigen Eigentümer wurde die Fläche als privilegierter Gartenbaubetrieb geführt.

Durch die erforderliche Nutzungsänderung im Wechsel von Gartenbaubetrieb zu Reitstall mit Reitschule erlischt die derzeitige Privilegierung für das Plangebiet.

Der Standort des geplanten Reitstalls mit Reitschule ist nahezu ideal auf Grund der Lage, der Erschlossenheit und sonstiger Randbedingungen für die Nutzung.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner allgemeinen Zweckbestimmung eine charakteristische Prägung, durch die es sich von den anderen Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für das Plangebiet wird daher ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO die im Zusammenhang mit der Reitanlage stehenden Nutzungen.

2.2. Standortalternativen, Gründe für die Standortwahl

Die Ortslage von Teistungen ist im Wesentlichen von Ackerland und Flächen für Freizeit und Erholung umgeben. Ein Großteil dieser Flächen ist als Vogelschutzgebiet ausgewiesen.
Auf Grund der geplanten Neutrassierung der Bundestraße B247 (vgl. Abb. „Auszug Regionalplan Nordthüringen“) ist eine Auswahl an Alternativstandorten südlich und westlich der Ortslage deutlich eingeschränkt.
Derzeit stehen, weder innerhalb des im zusammenhangbebauten Ortsteiles noch im Außenbereich, keine weiteren geeigneten Flächen für die geplante Nutzung zur Verfügung.

Die Gründe für die Standortwahl liegen somit, neben der flächenschonenden Entwicklung der Ortschaft, in der Nachnutzung einer bereits erschlossenen, genutzten und verfügbaren Fläche.
Auf Grund der Lage am östlichen Ortsrand sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen bezüglich der Emissionen aus der geplanten Anlage gegenüber dem Ortskern und der Wohnbebauung zu erwarten, da die Hauptwindrichtung Westen ist. Desweiteren wird am Standort nicht mit dem Eintrag störender Immissionen aus den Stallanlagen der Agrargesellschaft gerechnet.
Durch die Um- und Nachnutzung der bereits durch den Gartenbaubetrieb gewerblichen genutzten Fläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

2.3. Betriebskonzept

Aufgrund der beabsichtigten Nachnutzung eines überprägten Standortes weist im Hinblick auf die Gesamtbetrachtung aller Aspekte der Standort „Bergstraße 45“ eine sehr gute Eignung für die beabsichtigte Nutzung auf.

Der Vorhabenträger hat sich, auf Grund der Nachfrage, das Ziel gesetzt am Standort ein Angebot an Reitunterricht und -ausbildung im Pferdesport zu offerieren, und somit den Reitsport in der Umgebung zu stärken.

Im derzeitigen Betriebskonzept ist die Durchführung von Reitstunden in 4 bis 5 Gruppen je Tag, mit jeweiliger Gruppenstärke von bis zu 4 Personen, geplant.

Für den Unterricht auf vorwiegend gestellten Pferden wird ein entsprechender Reitplatz geschaffen, der teilweise überdacht ist und Ansprüche an Wettkampfbedingungen erfüllt.
Im Vordergrund steht die Ausbildung von Reitern für den Freizeitsport. Kenntnisse und Fähigkeiten im Dressur- und Springreiten bzw. den Fahrsport können ebenfalls im Rahmen des Reitunterrichts vermittelt werden.

Die für die Durchführung von Reitunterricht erforderlichen Pferde werden durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Dazu wird auf dem Grundstück ein Offenstall mit angeschlossenem Auslauf geschaffen. Am Offenstall wird neben einem Putzplatz, einer Sattelkammer und einem WC auch ein überdachter und befestigter Bereich für die Lagerung des anfallenden Mistes geschaffen.
Für den Offenstall und die integrierten Nebenfunktionen soll das bestehende Verkaufsgebäude des vorhandenen Gartenbaubetriebes umgebaut werden.

Anfänglich werden 8 Pferde und Ponys für die Reitschüler zur Verfügung gestellt, die maximal geplante Anzahl der Pferde beträgt 10 Stück. Die Haltung weiterer Nutztiere wie z. B. Ziegen, Rinder etc. ist vorerst nicht geplant.

Um eine artgerechte Haltung der Pferde, die ursprünglich aus Steppen stammen, zu ermöglichen, besteht die Stallanlage aus einem Auslauf und einem für die Pferde freibegehbaren Unterstand als Offenstall. Dieser dient als Wind- und Wetterschutz und ermöglicht es den Tieren sich zurückzuziehen. Die Tiere werden entsprechend ihrem Sozialverhalten in Gruppenhaltung eingestallt.
Für die Liegeflächen werden den Tieren spezielle Liegematten angeboten, so dass die Einstreu auf ein Minimum reduziert werden kann. Neben dem anfallenden Mist wird auch eine mögliche Staubbelastung (durch Einstreu) deutlich verringert.
Das Ausmisten der Stallanlage erfolgt drei- bis viermal täglich, wobei der anfallende Pferdemist auf einem Anhänger, im überdachten und befestigten Gebäudeteil bis zum Abfahren zwischengelagert wird. Für die Abfuhr des Mistes, die zwei- bis dreimal in der Woche durchgeführt wird, sind bereits Abnahmeverträge vereinbart. Die Unterlagen hierzu liegen bereits beim Landkreis vor.

Die Fütterung erfolgt als 24-Stunden Fütterung, wobei das Heu aus Rundballen durch die Pferde nach Bedarf aus einer Futterraufe aufgenommen werden kann. In Abhängigkeit von der Witterung ist für die Tiere eine ergänzende Weidehaltung vorgesehen.

Als Erweiterung zu den Reitstunden ist ein touristisches Angebot, in einem Bungalow, ohne Außenwohnflächen wie Terrassen oder Balkone, auf dem Grundstück vorgesehen. Hier wird für jeweils eine Gruppe bis zu 6 Personen die Möglichkeit von Übernachtungen geschaffen.

2.4. Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 27.07.2016 hat der Gemeinderat von Teistungen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Reitanlage“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 erfolgte durch Auslegung des Planungsstandes (Stand 09/2016) in der Zeit vom 10.11.2016 bis zum 25.11.2016 in der Verwaltungsgemeinschaft Teistungen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 1 erfolgte mit Schreiben vom 06.09.2016.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 ist für den Zeitraum vom 09.03. 2017 bis 10.04.2017 vorgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2017.

Parallel zum B-Planverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes, als Grundlage für die weitere Entwicklung von Teistungen.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGB. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. S. 212)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.14 (BGBl. I S. 1724)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617 f.) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 01.08.1922 (RGBl. 1922 I S. 681), zuletzt geändert durch Art. 12 Abs. 175 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273, 282)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, ber. 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)

- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008 (GVBl S. 574), zuletzt geändert durch Artikel 1 und Artikel 3 des Gesetzes vom 30.07.2012 (GVBl. S. 355)
- Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS) vom 25.07.1995 (GVBl. S. 261), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12.08.2011 (S. 258)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

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.

Nach dem vorliegenden regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RP-NT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012, ist Teistungen als Grundzentrum ausgewiesen, dass als regional bedeutsamer Tourismusort im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung liegt.

Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass sich im Rahmen der Gebietsreform aus der bisherigen Verwaltungsgemeinschaft eine Landgemeinde bilden wird. Da der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Teistungen ist, wird angenommen, dass auch die Verwaltung der Landgemeinde in Teistungen angesiedelt wird.
Ziel der Gebietsreform ist unter anderem die Stärkung der bestehenden Grundzentren, so dass auch die Bedeutung von Teistungen im regionalen Umfeld gefestigt wird.

Als Grundzentrum verfügt Teistungen über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie umfassendem Angebot bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Zu den qualitativen Ausstattungskriterien gehören neben der Grundversorgung mit Arzt, Kindereinrichtung, Schule auch Freizeit- und Kultureinrichtungen.
Durch die geplante Reitanlage mit Reitschule wird das Angebot an Freizeitaktivitäten und sportlichen Dienstleistungen, sowie in kleinerem Umfang das touristische Angebot im Grundzentrum weiter ausgebaut.

Laut Karte des rechtskräftigen Regionalplans Nordthüringen ist der Geltungsbereich

als unbeplante Weißfläche und als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.
Als regional bedeutsamer Tourismusort sollen in Teistungen, gemäß Raumordnungsplan Nordthüringen, neben dem Kur- und Erholungstourismus auch der Aktiv-Tourismus entwickelt und realisiert werden (G 4-27, RROP-NT).

Auf Grund der derzeitigen Funktion am Standort als Gartenbaubetrieb, in dem vorrangig Zierpflanzen für private Kundschaft gezogen und verkauft werden, entspricht die Nutzung nicht in Gänze dem Vorbehaltsgebiet, ist aber mit diesem vereinbar.

Durch die geplante Nachnutzung der Fläche, die wegen Geschäftsaufgabe erforderlich wird, mit einer Reitanlage und untergeordnetem touristischen Angebot wird die Vereinbarkeit mit der Vorrangfunktion beibehalten.
Die Futterversorgung der Tiere erfolgt auf Basis der landwirtschaftlichen Produktion und bindet dabei regionale landwirtschaftliche Betriebe mit ein, so dass durch die geplante Anlage die geplante nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft gestärkt wird.
Kernfunktion der Reitanlage ist eine artgerechte Tierhaltung in Verbindung mit der Vermittlung von Kompetenzen im Umgang mit Tieren.

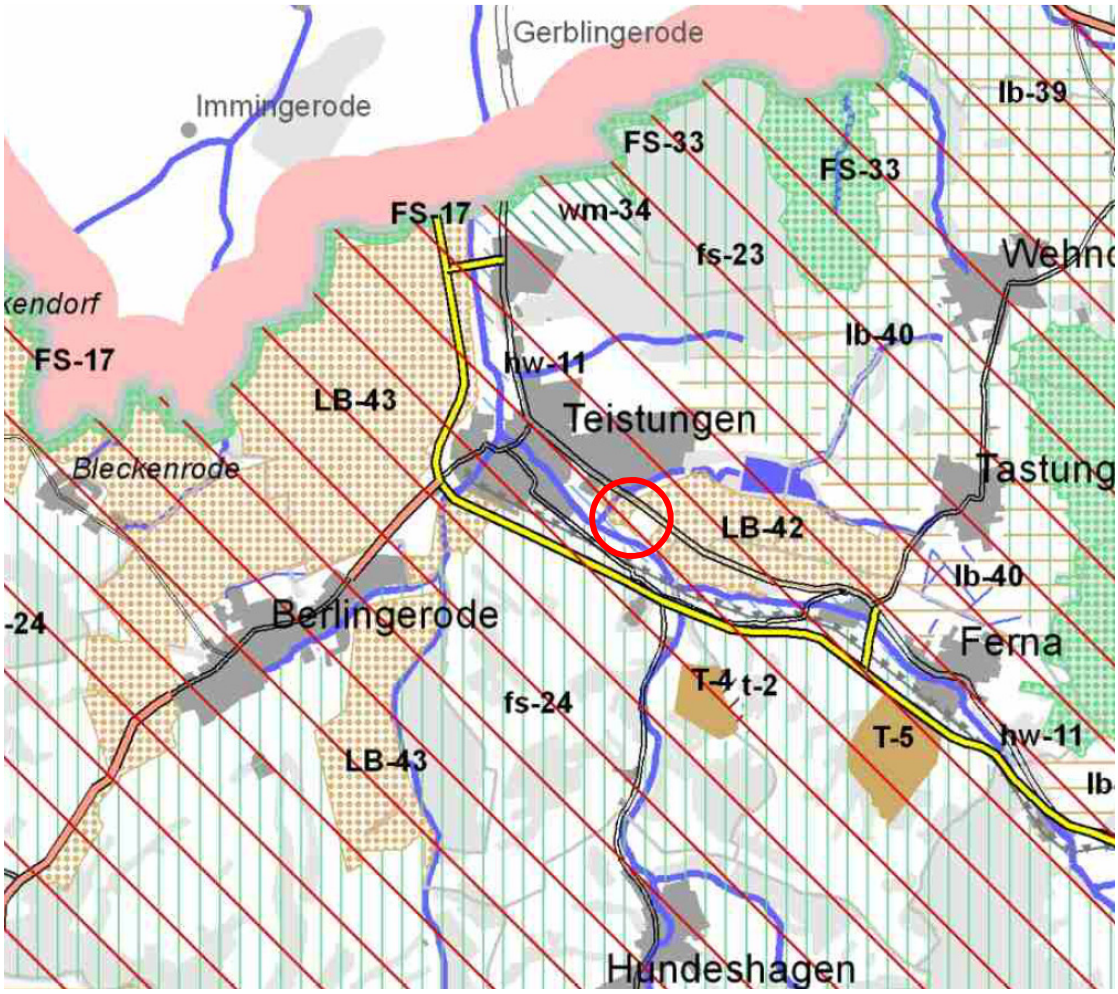


Abb. 3: Auszug Regionalplan Nordthüringen

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

3.3. Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Für die Gemeinde Teistungen liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Die letzte Änderung ist seit Mitte 2012 rechtskräftig.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Darstellung steht den beabsichtigten Planungsabsichten daher entgegen.

Im Parallelverfahren erfolgt daher eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB wird aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt.
Das Verfahren wird somit als vorzeitiger Bebauungsplan im regulären Verfahren durchgeführt werden.

3.4. Gewässerschutz

Gewässer 1. Ordnung sind vom Planvorhaben nicht betroffen.
In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich die „Reese“ / der „Glockengraben“ als Gewässer 2. Ordnung. Oberhalb des Geltungsbereiches, im Verlauf des Glockengrabens, befindet sich ein Wasserspeicher, Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m.

Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb von Wasserschutzgebieten und ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten. Ein Wasserschutzgebiet der Zone III befindet sich ca. 300 m südwestlich des Plangebietes.

3.5. Biotope und sonstige Schutzgebiete

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG. Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatschG sind von der Planung nicht betroffen.
Südöstlich wird der Geltungsbereich vom EU-Vogelschutzgebiet tangiert.
Die Planung wird dahingehend angepasst, dass Verbotstatbestände nach § 30 Abs. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird aufgrund der Vorprägung und der dauerhaften Nutzung der Flächen ausgeschlossen.

3.6. Sonstiges

Mit archäologischen Funden ist nicht zu rechnen. 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.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstelle, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
Die Übermittlung von Schichtenverzeichnissen einschl. der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die ausführenden Bohrfirmen oder das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen ist nach Abschluss der Maßnahme zu veranlassen.

4. Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Umgebungsbereich ersichtlich.

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes. Auch kann von einer zeitnahen Durchführung ausgegangen werden. Der Bauantrag für das konkrete Vorhaben zur Baugenehmigung wird nach Inkrafttreten der Satzung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dient vorrangig der Ansiedlung für Anlagen des Pferde- und Reitsports. Zusätzlich werden Nutzungen aufgenommen, die sich rund um das Thema Reitanlage /-schule drehen und der Nutzung der Anlage dienlich sind.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner allgemeinen Zweckbestimmung eine charakteristische Prägung, durch die es sich von den anderen Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für das Plangebiet wird daher ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reitanlage“ gem. §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nach § 11 Absatz 2 BauNVO die im Zusammenhang mit der Reitanlage stehenden Nutzungen.

Zur besseren Überwachung des Tierbestandes, aber auch als Beitrag zur Sicherheit, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Zur städtebaulichen Lenkung des Vorhabens werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die für zulässig erklärten baulichen und sonstigen Nutzungen werden für das Plangebiet wie folgt festgesetzt:

- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Sondergebiet SO 1:
- allgemeine Stallanlagen zur Pferdehaltung, z.B. Offenstall, Auslauf,
- allgemeine Einrichtungen zur Pferdehaltung wie z.B. Futtermittellagerung, Wasch- und Putzplatz, Sattelkammer, Stellplatz für Dunghänger (überdacht),
- reitsportbezogene Ergänzungseinrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen, z.B. Aufenthalts- & Pausenraum für die Belegschaft und für Besucher/Gäste, Sanitärräume

Sondergebiet SO 2:
- 1 x Wohn- und Geschäftsgebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (1 Wohneinheit)
- 1 x Ferienwohnung (für Gruppen bis zu 6 Personen)
- Büro- und Verwaltungsräume, sofern sie mit den o.g. zulässigen Anlagen in einem engen räumlichen u. betrieblichen Zusammenhang stehen

Sondergebiet SO 3:

- allgemeine Anlagen zur Pferdehaltung, z.B. Reithalle, Reitplatz, Einrichtungen für therapeutisches Reiten, Pferdeführanlage, Heu-/Strohlager, Futtermittellagerung, Maschinen- und Gerätelager, etc.,
- Werkstätten, sofern sie mit den o.g. zulässigen Anlagen in einem engen räumlichen u. betrieblichen Zusammenhang stehen

- Im gesamten als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ gekennzeichneten Bereich sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Sandplätze und Koppeln
  - Nebenanlagen (s.u.).

- Hinweis: Die Darstellung der geplanten baulichen Anlagen entspricht dem derzeitigen Planungsstand (Genehmigungsplanung), ist informatorisch und dient zur Veranschaulichung der geplanten Anlage. Bis zur Errichtung der Anlage, kann es noch zu Abweichungen bezüglich der Größe und der Lage der baulichen Anlagen kommen.

  Sämtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen der Umsetzung des Betriebskonzeptes.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Begrenzung der Gebäudehöhen bestimmt.

Alle Festsetzungen, die auf die baukörperliche Ausformung der geplanten Gebäude und ihre Stellung auf dem Grundstück Einfluss nehmen (Stellung, Grundfläche, Höhe, etc.), dienen vordringlich dazu, das geplante Baugebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden.

4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ), Größe Grundfläche baulicher Anlagen

Die GRZ - Werte wurden entsprechend der Hochbauplanung und der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Die Bestimmung der GRZ wurde maßgeblich auf das Vorhaben zugeschnitten, um im Hinblick auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine übermäßige Versieglung auszuschließen.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,80 als Höchstgrenze für das Sondergebiet, ohne Berücksichtigung der festgelegten Pflanzflächen, festgesetzt.

Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen/ priv. Verkehrsflächen) nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtgrundfläche der Sondergebiete (7.139 m²; 19 Abs. 3 BauNVO) ohne als Pflanzflächen festgesetzte Areale.

Eine möglichst geringe Versiegelung der Parkplätze bzw. die Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe sollen zu einer umweltverträglicheren Ausführung des Bauvorhabens beitragen.

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamtgebäudehöhen erfolgt gem. §18 BauNVO. Die Beschränkung der Gebäudehöhen erfolgt mit dem Ziel, kein dem Landschaftsbild unverträgliches Gebäude, entstehen zu lassen, sowie dennoch eine ausreichende Höhe der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Weiterhin soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert und in Abhängigkeit vom Geländeverlauf erfolgt.
Die Größenbegrenzung erfolgt als Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bzw. des Wandabschlusses bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt.

Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen der Gebäude befinden sich an in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 auf der befestigten Fläche an der jeweiligen Baugrenze, im Sondergebiet SO3 auf der befestigten Fläche zwischen den beiden Baufenstern.

- Im Sondergebiet SO 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10 m über dem Höhenbezugspunkt. Die Lage des Höhenbezugspunktes ist in der Planzeichnung definiert.
- Im Sondergebiet SO 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10,0 m über dem Höhenbezugspunkt. Die Lage des Höhenbezugspunktes ist in der Planzeichnung definiert.
- Im Sondergebiet SO 3 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 12,0 m über dem Höhenbezugspunkt. Die Lage des Höhenbezugspunktes ist zwischen dem geplanten (teilweise überdachten) Reitplatz und dem künftigen Futterlager, in der Planzeichnung definiert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) müssen, außerhalb von Ortsdurchfahrten, Hochbauten jeder Art einen Abstand von mindestens 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, längs der Bundesfernstraßen (hier Bundesstraße B 247) einhalten. Im Sondergebiet sind die Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind (Hochbauverbotszone) dargestellt. Innerhalb dieser Fläche sind nur Nebenanlagen zulässig, die § 9 FStrG nicht widersprechen.

4.3. Bauweise

Betriebliche Abläufe erfordern eine hohe Flexibilität bei der Ausgestaltung von Gebäuden.
Es gilt die offene Bauweise.

Abb. 4: Schematische Darstellung der Nutzung

4.4. Nebenanlagen

Außerhalb der festgesetzten Baufenster sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach ThürBO in den Abstandsflächenzulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig wenn sie

- grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen und
- soweit sie mit der o.g. zulässigen Hauptanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B.:
  - Wege, befestigte Lagerflächen, Zaun- und Toranlagen,
  - Auslauf für Pferde,
  - sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen, Stellplätze für PKW, Fahrrad- und Kraftradstellplätze
- Innerhalb der Flächen die von Hochbauten freizuhalten sind (Hochbauverbotszone), sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die § 9 Abs. 1, Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht widersprechen, z. B. nicht überdachte Stellplätze, Auslauf / Paddocks.

Die Höhe von Nebenanlagen im Geltungsbereich darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

4.5. Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 88 ThürBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden. Mit den gestalterischen Auflagen wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet

Dachform
Im Sondergebiet sind für Hauptbaukörper nur Walm, -Sattel-, Krüppelwalmdach oder versetzte Pultdächer zulässig.

Dachneigung, Dachdeckung
Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 40°. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.6. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt, bereits im Bestand, über einen gemeindlichen Weg, der an die Bundesstraße B247 anbindet. Diese Anbindung über die Einmündung soll weiterhin beibehalten werden. Zusätzliche verkehrstechnische Maßnahmen zur Verkehrsführung erscheinen zum aktuellen Bearbeitungsstand nicht erforderlich. Auf Grund der geplanten Nutzungsänderung wird, gegenüber der vorhandenen Gartenbaunutzung mit Verkauf, kein höherer Erschließungsverkehr erwartet.

Die Grenze des Geltungsbereiches zur Bergstraße (entspricht B247) und die Einmündung des Erschließungsweges befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, straßenrechtlich gesehen außerhalb der Ortschaft.

4.7. Ver- und Entsorgung

Auf Grund der bestehenden Nutzung als Gartenbaubetrieb mit integriertem Wohnhaus ist der Planbereich an die bestehenden Anlagen der Versorgung (Strom, Wasser, Telekom) angeschlossen. Gemäß dem aktuellen Verfahrensstand wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Erweiterungen notwendig sind.

Der Geltungsbereich befindet sich im derzeitigen Außenbereich und ist entwässerungstechnisch derzeit nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes „Obere Hahle“ ist die derzeitig genutzte Kleinkläranlage außer Betrieb zu setzen, sobald eine entsprechende Aufforderung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt an den Abwasserzweckverband ergeht.
Um die Zuleitung des häuslichen Abwassers zur zentralen Abwasserbehandlungsanlage in Duderstadt zu ermöglichen, ist die Entsorgung des Schmutzwassers mittels Druckleitung unterhalb des Grabensystems der Reese / dem Glockengraben mit Anschluss an den Abwasserkanal in der Straße „Am Dämmig“ vorgesehen. Die detaillierte Planung zum Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Kanalsystem muss im Rahmen der Genehmigungsplanung abgearbeitet werden. Dabei ist zu beachten, dass für eine Querung des Grabensystems der Reese / dem Glockengraben eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Im Rahmen der Antragstellung zur Umnutzung der bestehenden Anlage muss ein Genehmigungsverfahren zum Anschluss des Objektes an den öffentlichen Schmutzwasserkanal durchgeführt werden, so dass mit Nutzungsaufnahme das anfallende häusliche Abwasser in der zentralen Abwasserbehandlungsanlage in Duderstadt aufbereitet werden kann. Die voraussichtliche Lage der Entwässerungsleitung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Grundsätzlich ist gemäß Thüringer Wassergesetz eine weitest gehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben.

Bei der geplanten Nutzungsänderung des Areals vom Gartenbaubetrieb zur Reitanlage soll das Entwässerungssystem für das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser weiterhin beibehalten werden.
Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll weitest gehend innerhalb des Geltungsbereiches z. B. als Tränkewasser genutzt werden.
Dazu werden die bestehenden technischen Anlagen zum Auffangen des unverschmutzten Niederschlagswassers, das bisher als Gießwasser für die Pflanzen benötigt wurde, durch den Vorhabenträger weiter gebraucht.
Nicht genutztes, unverschmutztes Niederschlagswasser soll, wie im Bestand, über das Grabensystem der Reese / dem Glockengrabenwird über eine Drosselabgabe dem Gewässer abgeleitet werden.

Die gemäß der Thüringer Anlagenverordnung einzuhaltenden Stapelkapazitäten werden im Rahmen der konkreten Bauantragsstellung entsprechend vorgelegt und nachgewiesen. Der anfallende Mist wird im überdachten Bereich zwischengelagert, so dass keine Beeinträchtigung durch Niederschlagswasser möglich wird, und in einem regelmäßigen Turnus abtransportiert.

Da der bestehende Gartenbaubetrieb eine gewerbliche Nutzung darstellt, und die Anzahl der Vollgeschosse der vorhandenen Gebäude ≤ 3 ist, besteht gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 ein Löschwasserbedarf in Höhe von 48 m³ je Stunde. Dieser Bedarf muss über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Dies entspricht dem Grundschutz für Gewerbegebiete.
Unter Beachtung der Zulässigen Gesamtgebäudehöhe und auf Grund der Nähe zum unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, ist das geplante Sondergebiet mit einem Gewerbegebiet bezüglich des zu erwartenden Löschwasserbedarfes gleichzusetzen. Über den Grundschutz hinausgehende Anforderungen an die Löschwassermenge ergeben sich aus dem aktuellen Planungstand nicht.
Die Löschwasserversorgung gilt somit als gesichert.

4.8. 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, BNatSchG)

Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, soweit wie möglich, im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Auf Grund der geplanten Festsetzungen sind Eingriffe i. S. des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, d. h. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind, unter Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des §1a Abs. 3 BauGB, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bewertung der grünordnerischen Festsetzungen (Ökobilanz) erfolgt in Kapitel 6.1 Anlage „Ökobilanz“. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen dem Ausgleich der durch die Entwicklung des Standortes vorgenommenen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt.

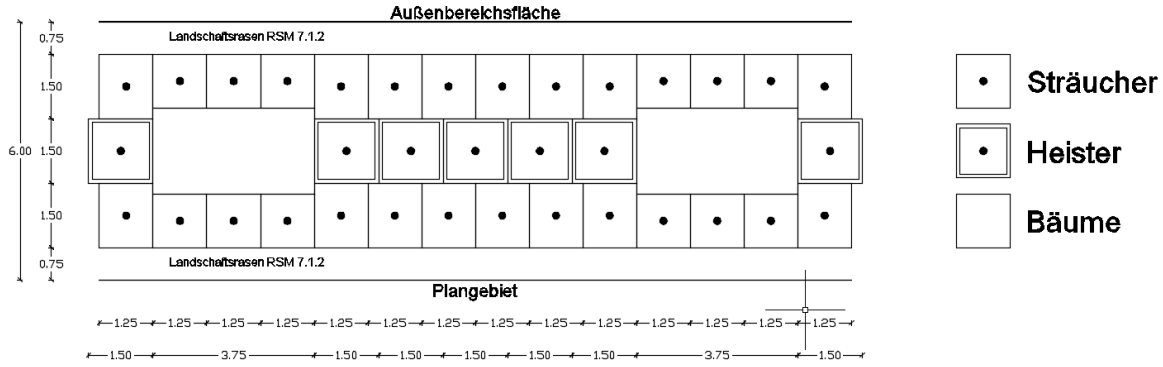
Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten gründen sich in erster Linie darauf, neue ökologische Qualitäten zu entfalten und Ausgleichs- bzw. Kompensations-maßnahmen sicherzustellen.
Als Orientierung für Pflanzungen im Baugebiet ist das Artenspektrum auf gebietsheimische Arten beschränkt, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die grünordnerischen Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes (Grünflächen und Feldhecke) ausgeglichen.

Unabhängig davon sind die Artenschutzrechtlichen Bedingungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Es werden voraussichtlich keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte nach §§ 28 und 30 BNatSchG sowie § 18 ThürNatG überplant.

4.8.1. Grünordnerische Festsetzung innerhalb des Plangebietes

Die Pflanzfläche, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, ist 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.
Die Pflanzfläche ist in nordöstlicher und südöstlicher Richtung über die Breite der Grünfläche von 6,0 m gemäß dem nachfolgenden Pflanzschema auszuführen.



Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Sträucher	Str.	2 x v. o.B. 60 – 100
- Heister	Hei.	2 x v. o.B. 100 – 150
- Bäume	B.	2 x v. o.B. 10 – 12

Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers.

4.8.2. Grünordnerische Festsetzung zur Durchführung

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

- Bäume, Sträucher und Klettergehölze 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.
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).
- Die Pflanzungen in der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ 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.

4.9. Altlasten

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 Abs. 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 Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

4.10. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten digitale Katasterkarten.

4.11. Alternativen

Mit dem Plangebiet wird für einen geplanten Gewerbebetrieb (Reitstall mit Reitschule) die Möglichkeit der Ansiedlung in Teistungen realisiert. Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zum vorliegenden Plan ist derzeit in der Ortslage von Teistungen nicht gegeben. Der Verzicht auf die Planung („Null Variante“) hätte zur Folge, dass am Standort keine adäquate Nutzung angesiedelt werden kann, wenn der Gartenbaubetrieb schließt. Die Gemeinde Teistungen ist bemüht den Gewerbestandort zu festigen. Ohne die Baugebietsentwicklung / Umnutzung würde die Fläche nach der Nutzungsaufgabe durch den Gartenbaubetrieb brachliegen, die bestehenden Gebäude würden verfallen und könnten keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Die Entwicklung der Ortslage wird dagegen auf eine reine Bestandsicherung beschränkt.

4.12. Umgang mit Bestand

Durch den Vorhabenträger ist beabsichtigt einen Teil der bestehenden Gebäude und versiegelten Hofflächen in die Nutzung zu integrieren. Teilweise ist der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen bzw. die Neuerrichtung erforderlich. Bei der Bilanzierung der Ökologischen Bilanz der Gesamtmaßnahme wird die, durch den derzeitigen Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen, versiegelte Fläche mit der entsprechenden Wertigkeit in die Bilanzierung eingerechnet.

4.13. Sonstiges

Auf Grund der Einordnung der Straße als Bundesstraße in Verbindung mit der Lage des Plangebietes am Ortsrand und außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze besteht in

einem Streifen von 20 Metern, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand, eine Bauverbotszone für Hochbauten jeder Art. Diese Verbotszone für Hochbauten schließt Nebenanlagen wie Garagen, Carports oder Außenwerbung ein.
Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraumes durch freilaufende Pferde ausschließen zu können, ist eine zweckmäßige Eingrenzung des Areals durch Zaun- und Toranlagen erforderlich.

Im Bereich der Aufmündung auf und entlang der Bundesstraße muss der Sichtbezug für den Verkehr dauerhaft gewährleistet sein. Dies betrifft neben der Begrünung auch Zaun- und Toranlagen.

5. Umweltbericht

5.1. Zusammenfassung

Die Gemeinde Teistungen beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reitanlage“. Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit der Schaffung von Rechtssicherheit für die Gemeinde und den Vorhabenträger für die Nachnutzung eines gartenbaulich genutzten Geländes.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.827 m² und liegt am östlichen Ortsrand von Teistungen.

Das Vorhaben widerspricht keinen planerischen Vorgaben. Die Vorgaben des Regionalplans Nordthüringen (2012) werden eingehalten.
Im Parallelverfahren wird eine Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope und Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete) werden von dem Vorhaben nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

In der Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter wird deutlich, dass Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung von dem Vorhaben nicht betroffen sind. Nachfolgend werden tabellarisch die Schutzgutbeschreibung und -bewertung des Plangebietes zusammengefasst.

Schutzgutbeschreibung und –bewertung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	**Bewertung**
Der Großteil des Geltungsbereiches wird derzeit gartenbaulich genutzt. Ca. 3 % der Fläche des Geltungsbereichs entfallen auf die Zuwegung und das wegbegleitende Grün. Prägende Gebäude sind das vorhandene Verkaufsgebäude und das Wohnhaus. Prägendes Großgrün ist nicht vorhanden. Durch das Vorhaben erfolgt die Flächeninanspruchnahme von geringwertigen Biotopen.	Geringer zusätzlicher Eingriff. Kompensation erfolgt mittels Ausgleichsmaßnahmen.
Boden	**Bewertung**
Natürlicherweise wird im Plangebiet die Leitbodenform durch Sandigen Lehm (Buntsandstein) (s1) gebildet. Die Böden im Plangebiet unterliegen anthropogenen Störungen in Folge der bestehenden Nutzung (Bodenerosion, Bodenverdichtung, Pestizid- und Nitrateintrag). Der Anteil bereits versiegelter Fläche im Plangebiet ist mit ca. 40% für eine Fläche im Außenbereich relativ hoch. Durch das Vorhaben erfolgt eine geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme von versickerungsfähigen Böden.	Geringer zusätzlicher Eingriff. Kompensation erfolgt mittels Ausgleichsmaßnahmen.
Oberflächenwasser / Grundwasser	**Bewertung**
Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten). Eine besondere Gefährdung des	Geringer zusätzlicher Eingriff. Kompensation erfolgt mittels

Grundwassers besteht nicht. Durch das Vorhaben erfolgt eine Flächeninanspruchnahme von versickerungsfähigen Böden.	Ausgleichmaßnahmen.
Im Plangebiet selbst befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer. Westlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich Entwässerungsgräben.	Kein erheblicher Eingriff.
Klima / Luft	**Bewertung**
Im Plangebiet kommt dem Schutzgut Klima / Luft keine Bedeutung zu. Ein Einfluss des Plangebietes auf Teistungen als relevanten Wirkraum ist nicht gegeben.	Kein erheblicher Eingriff.
Landschaft und landschaftsgebundene Erholung	**Bewertung**
Das Plangebiet wird aktuell gärtnerisch genutzt. Das Landschaftsbild wird durch bestehende Gebäude in der Randlage geprägt. Vermeidung bzw. Aufwertung durch Bepflanzung.	Kein erheblicher Eingriff.
Mensch	**Bewertung**
Besondere Auswirkungen auf das bestehende Umfeld oder die menschliche Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.	kein Eingriff
Kultur- und Sachgüter	**Bewertung**
Ein Einfluss des Plangebietes auf bedeutende Kultur- und Sachgüter ist nicht gegeben.	Kein erheblicher Eingriff. Kompensation erfolgt mittels Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der Biotopwertungsmethode nach TMLNU (2005). Unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.
Die folgenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert bzw. sind bei der Umsetzung der Vorhaben zu berücksichtigen.

In den Bebauungsplan integrierte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Wirksam für Schutzgut **Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen**	**Biolog. Vielfalt** **Pflanzen, Tiere**	**Boden, Wasser**	**Klima Landschaft, Mensch**
Zeichnerische Festsetzungen			
Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/ Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen (Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	x	x	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. textl. Festsetzungen)	x	x	x

Textliche Festsetzungen			
Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (hier: mit einer GRZ von 0,8) wird die planungsrechtlich zulässige, durch bauliche Anlagen und sonstige befestigte Flächen überbaubare Fläche, rechtseindeutig festgesetzt.	x	x	
Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 10,00m bzw. 12,00 m betragen.			x
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Maßnahmenbezeichnung „**A1“**: Pflanzung naturnahe, mehrreihig und geschlossenes Feldgehölz aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen. Pflanzabstand 1,25 - 1,50 m, gemäß Pflanzliste: 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) 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) Laubbäume (2 x v. o.B. 10 – 12) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Holzapfel (Malus sylvestris) Vogelkirsche (Prunus avium) Thüringer Mehlbeere (Surbus x thuringiaca) Roterle (Alnus glutinosa) Traubenkirsche (Prunus padus) Neu anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen („Gütebestimmungen für Baumschul-pflanzen“ nach FLL 2005) und nach DIN 18916 fachgerecht gepflanzt werden. Bei der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind die DIN 18919 und die ZTV Baumpflege zu beachten.	x	x	x

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).	x		
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.	x		
Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.		x	x
Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses BP 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.		x	
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.		x	
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		x	

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 solange 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 der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie		x	

5.2. Einleitung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für den vorhabenbezogenen 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 Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren übernimmt zugleich die Funktion einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. der Einzelfallprüfung nach UVPG. Eine (Fortführung der) Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren kann dann auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 17 UVPG).

In die Umweltprüfung eingestellt und in den Umweltbericht integriert werden der Grünordnungsplan (§ 9 und 11 BNatSchG inkl. Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG).

5.2.1. Inhalt und Ziele der Planung

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit der Schaffung von Rechtssicherheit für die Gemeinde Teistungen und den Vorhabenträger.
Das überplante Areal befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Da der, am Standort, bestehende Gartenbaubetrieb gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 planungsrechtlich privilegiert ist, ist er im Außenbereich zulässig.

Da eine Anfrage zur Errichtung eines Reitstalls mit Reitschule für die Ortslage Teistungen vorliegt und innerhalb der Ortschaft kein geeignetes Areal vorhanden ist, bietet sich die Möglichkeit einer Nachnutzung des Geländes an.
Um langfristige Rechtssicherheit für die Reitanlage zu schaffen, entschloss sich der Gemeinderat, für die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reitanlage“ umfasst ca. 8.827 m². Nachfolgende Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich sind für die Umweltprüfung relevant:

Sondergebiet (SO), mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Reitplatz
- Reithalle
- Stallanlagen mit Auslauf (Sandplatz / Koppeln) und Bewegungsflächen
- allgemeine Einrichtungen zur Pferdehaltung wie z.B. Heu-/Strohlager, Futtermittellagerung, Sattelkammern, Maschinen- und Gerätelager etc.,
- Aufenthaltsräume für Personal und Besucher / Gäste
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen.
- Ferienwohnungen, die in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen.
- Nebenanlagen

Hinweis: Die Darstellung der geplanten baulichen Anlagen entspricht dem derzeitigen Planungsstand, ist informatorisch und dient zur Veranschaulichung der geplanten Anlage. Bis zur Errichtung der Anlage, kann es noch zu Abweichungen bezüglich der Größe und der Lage der baulichen Anlagen kommen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

- Grundflächenzahl 0,8 (GRZ 0,8)

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

- Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen:
  - Gebäude mit geneigtem Dach ≤ 12,00 m

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m, § 22 Abs. 4 BauNVO

- Es wird eine offene Bauweise, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m, § 22 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt.
- Die Gebäude müssen mit dem erforderlichen Grenzabstand zum Nachbarn gemäß ThürBO errichtet werden.

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

a. Grundsätze der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen unter Berücksichtigung des sog. Flächenrecyclings (diesem Grundsatz wird durch die Planung entsprochen).

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), siehe Kap. 5.5.

Bei einer Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten sind nach § 1a Abs. 4 BauGB die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Weitere zu berücksichtigende Umweltziele und -belange aus Fachplanungen und -gesetzen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan sind nachfolgend dargestellt, die detaillierten Umweltziele sind den genannten Gesetzen und Planungen zu entnehmen.

b. Regionalplanung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Weißfläche dargestellt. Zusätzlich ist eine Überlagerung als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung vorhanden.
Neben der Erzeugung von Nahrungsmitteln ist die Produktion von Futtermitteln für die Tierhaltung ein wesentlicher Zweig landwirtschaftlicher Bodennutzung.

Die geplante Nachnutzung mit Reitanlage und untergeordnetem touristischen Angebot widerspricht der Vorrangfunktion nur bedingt, da die gewerblich geführte Reitanlage auf die Futtermittelproduktion aus der Landwirtschaft angewiesen ist.
Das touristische Angebot, das in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Reitanlage steht, entspricht den Zielen des Regionalplans Nordthüringen bezüglich der Entwicklung von Tourismus und Erholung für die Ortslage.

c. Flächennutzungsplan

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 19.06.2012) ist das Areal des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Fläche Grünfläche ausgewiesen.
Da die neue Nutzung des Areals nicht in Gänze dem entspricht, wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB wird aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt.

d. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen oder Überschwemmungsgebieten. Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

e. 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.

f. Kulturdenkmale

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

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

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG bzw. §§ 12 ff. ThürNatG sind nicht betroffen.

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

Der Planbereich befindet sich nicht in FFH-Gebieten, so dass eine Betroffenheit ebenfalls ausgeschlossen wird.

i. Europäischer Artenschutz

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.

5.3. 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 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..

5.3.1. Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

5.3.1.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Potenziell natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (L30).
Die Hauptverbreitung der Waldgesellschaft liegt über basenarmen, lehmigen Braunerden und Parabraunerden der Silikatgebiete. Charakteristische Waldstruktur ist Hallenwald mit langschaftigen Bäumen, Sträucher nahezu fehlen, Krautvegetation arten- und individuenarm aufgrund des hohen Beschattungsgrades.
In der Baumschicht ist Fagus sylvatica vorherrschend, in tiefen Lagen ist auch Quercus petraea vertreten, in der Strauchschicht Sorbus aucuparia. In der Krautschicht treten säuretolerante Arten hervor: Luzula luzuloides, Calamagrostis arundinacea, Deschampsia flexuosa, Vaccinium myrtillus, Carex pilulifera, Dryopteris carthusiana. Mäßig reiche Ausbildungen mit Oxalis acetosella, Maianthemum bifolium, Luzula pilosa. Mäßig trockenen Ausbildungen reich an Vaccinium myrtillus, außerdem Melampyrum pratense, Lathyrus linifolius, Hieracium murorum, H. sabaudum und weiter Habichtskräuter.

Die potenziell natürliche Vegetation ist im Plangebiet nicht vertreten.

Biotop- und Nutzungstypen / Pflanzen- und Tierwelt

In der nachfolgenden Tabelle 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).
Auf Grund der bestehenden Nutzung des Areals erfolgt die Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen zu den Biotoptypen-Codes der Gruppe „Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung“ (Code 9000).

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.

Code	
9000	**SIEDLUNG, VERKEHR, FREIZEIT, ERHOLUNG**
9213	Sonstige Straße, Verkehrsfläche Unter dem Biotoptyp wird die bestehende Zufahrt (über Grundstücke 400 & 414) erfasst. Flora: keine Vegetation

	Fauna: ungeeignet als Lebensraum Beeinträchtigungen: Verdichtung, mechanische Einwirkungen		
	Flächengröße:	121	m²
	Biotopwert:	0	
9213	Sonstige Straße, Weg- & Hoffläche Unter dem Biotoptyp wird die bestehende befestigte Weg- und Hoffläche (innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes) erfasst. Flora: keine Vegetation Fauna: ungeeignet als Lebensraum Beeinträchtigungen: Verdichtung, mechanische Einwirkungen		
	Flächengröße:	2.627	m²
	Biotopwert:	0	
9214	Wirtschaftsweg als Schotterweg Unter dem Biotoptyp wird der geschotterte Teil der bestehenden Wirtschaftswege und Hofflächen (innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes) erfasst. Flora: (im Durchschnitt < 10 Arten pro m²), es sind keine seltenen, gefährdeten oder geschützten Arten zu erwarten Fauna: artenarm (durch Erschließungsverkehr), potenziell Vorkommen von Kleinsäugern (Mäuse) Beeinträchtigungen: Verdichtung, mechanische Einwirkungen		
	Flächengröße:	2.761	m²
	Biotopwert:	10	
9139	Gebäude / Hofbereich Unter dem Biotoptyp wird die bestehende Bebauung erfasst. Flora: keine Vegetation Fauna: ungeeignet als Lebensraum Beeinträchtigungen: Verdichtung, mechanische Einwirkungen		
	Flächengröße:	901	m²
	Biotopwert:	0	
9351	Garten in Nutzung Unter dem Biotoptyp werden Grünflächen (innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes) erfasst. Flora: (im Durchschnitt < 10 Arten pro m²), es sind keine seltenen, gefährdeten oder geschützten Arten zu erwarten, vereinzelt Besatz mit Obstbaum-Hochstämmen. Fauna: artenarm aufgrund der intensiven Nutzung, potenziell Vorkommen von Wildvögeln (synanthrope Arten) Beeinträchtigungen: Störungen durch regelmäßige Bewirtschaftung (Freilauf Geflügel, teilw. Ein- / Abnetzung der Parzellen, Exkremente); Störung durch Nähe zu Bebauung		
	Flächengröße:	2.250	m²
	Biotopwert:	20	geringer Biotopwert
9219	Sonstige Straßenverkehrsfläche, wegbegleitende Grünfläche Unter dem Biotoptyp wird die Grünfläche entlang der bestehenden Zufahrt (über Grundstücke 400 & 414) erfasst. Flora: (im Durchschnitt < 10 Arten pro m²), es sind keine seltenen, gefährdeten oder geschützten Arten zu erwarten		

	Fauna: artenarm (durch Erschließungsverkehr Beeinträchtigungen: Verdichtung, mechanische Einwirkungen		
	Flächengröße:	166	m²
	Biotopwert:	15	geringer Biotopwert

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 Vermeidungsmaßnahmen der Realisierung des Vorhabens artenschutzrechtlich nichts entgegen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde ausgeschlossen.

5.3.1.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

Anlagebedingt: Flächeninanspruchnahme von geringwertigen Biotopen;

Baubedingt: Gefahr der Tötung von Individuen oder Zerstörung von Gelegen während der Freimachung der Parzellen; in unerheblichem Maß optische und akustische Störungen von Tieren (Bauverkehr, Baulärm u.a.)

Betriebsbedingt: in unerheblichem Maß optische und akustische Störungen von Tieren durch Anliegerverkehr und Begängnis, Störung durch Lichtemission (Straßenbeleuchtung)

5.3.1.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachfolgend werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen und zur Vermeidung der Betroffenheit von europäisch geschützten Arten dargestellt.

Reduzierung der Flächenbeanspruchung:
- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung / Nutzung bereits versiegelter Flächen.

Schutz/Erhaltung von Gehölzen:
- Festlegung von Baugrenzen und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Artenschutz:
- Gehölzbeseitigungen sollen außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Vögeln stattfinden (Vorgabe nach § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 30. September und 01. März; abweichende Regelungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Eichsfeld abzustimmen).
- Mitwirkungspflicht: Sollten sich bei der Realisierung des vorhabenbezogenen 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.

5.3.1.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Biotope / Pflanzen- und Tierwelt allgemeiner Bedeutung

Es werden weitestgehend bereits genutzte Flächen (Gartenbaubetrieb) überbaut. Gut 70 % der überplanten Fläche werden im Bestand als Erschließungs-, Hof- und Gebäudeflächen mit geringer Biotopfunktion genutzt.

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.

Kompensationsmaßnahme - Entwicklung von wertvollen Biotopen
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Europäisch geschützte Arten/ National geschützte Arten

Für die Bebauung werden ausschließlich überprägte Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Das Vorhandensein von Feldvögeln kann aufgrund der Habitateigenschaften im Wirkraum ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes, werden die Eingriffe in Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches weitestgehend vermieden.

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.

5.3.2. Boden

5.3.2.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Bodenbildung wird durch das Zusammenwirken von Gesteinsuntergrund, Relief, Klima, Vegetation, Bodenfauna und von menschlichen Eingriffen gesteuert. Wichtige Aufgaben des Bodens sind seine Lebensraumfunktionen, die Produktion pflanzlicher Biomasse, die Speicherfunktion für Nährstoffe, die Retention von Niederschlagswasser sowie die Filterung, Bindung und der Abbau von Schadstoffen im Hinblick auf den Schutz des Grundwasser bzw. der Vegetation.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Naturraumes „Buntsandstein-Hügelländer“ (Untereinheit 2.1: Nordthüringer Buntsandsteinland).
Der geologische Untergrund wird durch Gesteine des Buntsandsteins gebildet. Die fein-, mittel- und zum Teil grobkörnigen Sandsteine, Siltsteine und Tonsteine in Wechsellagen verwitterten zu nährstoffarmen, sandigen Lehmen und lehmigen Sanden, Bergsandlehm-Rosterde, -Braunerde und -Podsol. Sie besitzen einen unausgewogenen Wasserhaushalt, neigen zur Austrocknung, sind kalkfrei und tendieren zur Versauerung. In den sandigen, schluffigen holozänen Auelehmen der kleinen Täler sind Sandlehm-Vega und Schluff-Vega verbreitet.

Natürlicherweise wird im Plangebiet die Leitbodenform durch Sandigen Lehm (Buntsandstein) (s1) gebildet.

Vorherrschende Bodenart:	Braunerde und Braunerde-Pseudogleye aus Sand- und Schluffsteinverwitterung im Übergang zu Gley-Kolluvisole aus Löss und Lehm Gleye, Auenböden aus Auenlehm.
Bodeneigenschaften:	unausgeglichener Wasserhaushalt mit z.T. bestehender Austrocknungstendenz des Oberbodens (insbesondere flachgründige, steinige Hanglagen) häufig grundfrische, teils auch im Untergrund wasserstauende Standorte an Hängen über tonigen Schichtausstrichen z.T. fleckenhafte bis streifenförmige Oberbodenvernässung möglich kalkfrei, daher starke Versauerungstendenz gegenüber s 2 durchschnittlich etwas bindigere Böden (lehmig) Ackerkrume oft reichlich humos, allerdings ungünstige Humusform (Rohhumus ehemaliger Waldböden)
Bodenzahl:	im Durchschnitt 38

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.

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

In die Betrachtung fließen nur Böden mit hoher biotischer Lebensraumfunktion ein. Die Regler- und Speicherfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Kriterien sind Wasserspeicherfähigkeit, Wasserdurchlässigkeit, Wasseraufnahmekapazität, Nährstoffaufnahme- und -speicherfähigkeit.
Mit der Grundwasserschutzfunktion/ Filter- und Pufferfunktion 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).

Böden weisen unterschiedliche Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen wie Verdichtung, Bodenauftrag, Veränderung des Wasserhaushaltes, Wind- und Wassererosion sowie Schadstoffeintrag auf. Bindige, also tonige und lehmige Böden sind empfindlicher gegenüber Verdichtung als z. B. sandige Böden. Durch Bodenauftrag wird der natürlich anstehende Boden überdeckt, was sich insbesondere auf Böden mit hohem Ertragspotenzial auswirkt. Darüber hinaus kommt es zu einer Verdichtung des anstehenden Bodens. Auf Veränderungen des Wasserhaushaltes reagieren besonders zur Austrocknung neigende Böden, die i.d.R. sandig bis kiesig und wasserdurchlässig sind. Bindige Böden sind gegenüber Winderosion deutlich weniger anfällig als sandige, trockene Böden. Die Anfälligkeit bei Wassererosion wird maßgeblich von der Hangneigung beeinflusst. Böden mit geringem Speicher- und Filtervermögen sind empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag.

Die Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Leitbodenformen für den Naturhaushalt – s1 wird in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Vorherrschende Bodenart: Braunerde und Braunerde-Pseudogleye aus Sand- und Schluffsteinverwitterung im Übergang zu Gley-Kolluvisole aus Löss und Lehm Gleye, Auenböden aus Auenlehm.

Biotische Standortfunktion: gering

Regler- und Speicherfunktion: mittel

Filter- und Pufferfunktion: mittel

Empfindlichkeit: mittel

Die Böden im Plangebiet unterliegen anthropogenen Störungen in Folge der gärtnerischen Nutzung und Versiegelung. Vegetationsfreie Flächen sind stärker der Erosion ausgesetzt. Bodenverdichtung sowie Pestizid- und Düngemitteleinsatz beeinträchtigen die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt (biotischen Standortfunktion, Regler- und Speicherfunktion für Wasser und Nährstoffe und Grundwasserschutzfunktion/ Filter- und Pufferfunktion).

Die folgende Bewertung der Böden im Plangebiet erfolgt unter Betrachtung des Standortpotenzials (Bedeutung der natürlich anstehenden Böden) in Verbindung mit den vorhandenen Standorteigenschaften (Grad der anthropogenen Störung/Veränderung). D.h. es wird beurteilt, in welchem Maß die natürlichen Bodenfunktionen trotz Standortveränderungen weiterhin erfüllt sind.

Beschreibung	Fläche	Bedeutung
Anthropogene Grünflächen (Gartennutzung, Grünland)	3.165 m²	mittel
Vollversiegelte Böden (Straße, Hof, Gebäude)	5.662 m²	keine

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden im Plangebiet ist als mittel einzuschätzen.

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

5.3.2.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

Anlagebedingt: Verlust von noch unversiegeltem Boden durch (Teil-) Versiegelung mit all seinen Funktionen für den Naturhaushalt (Speicherfunktion für Wasser und Nährstoffe, Filterfunktion, Funktion als Lebensraum).
Baubedingt: Beeinträchtigungen durch Verdichtungen (Verringerung des Retentionsvermögens)

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

5.3.2.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Reduzierung der Flächenbeanspruchung:
- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung / Nutzung bereits (teil-) versiegelter Flächen.

Schonende Bauverfahren:
- Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG
- Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten
- Baubedingte Beeinträchtigungen von Grund und Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Grundflächen wiederherzustellen oder zu verbessern.
- 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.

5.3.2.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 (einschließlich Nebenanlagen) festgesetzt. Das entspricht rechnerisch einer maximal zulässigen Versiegelung von 5.979 m² im Geltungsbereich, einschl. der Zufahrt und der Erschließungsflächen.
Zur Erschließung wird weitestgehend die vorhandene Hoffläche genutzt.

Für den Verlust der Bodenfunktionen ist vor Ort ein Ausgleich in angemessenem Flächenumfang durch Entsiegelungs- und Aufwertungsmaßnahmen zu erbringen.

Rechnerisch werden den versiegelten Bestandsflächen (3.649 m²) die bebaubaren Flächen (5.979 m²) gegenübergestellt.

Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt werden (z.B. seltene und hochwertige Böden), kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes

für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden (Biotopwertverfahren).

Kompensationsmaßnahmen:

- Erhalt und Wiederherstellung von Boden mit Grundwasserschutzfunktion durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

5.3.3. Wasser

5.3.3.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Grundwasser:
Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist mit 75 bis 150 mm/Jahr im mittleren Bereich (TLUG).

Vorbelastungen bestehen zum Teil durch die vorhandene Nutzung (gartenbauliche Nutzung) und dem damit verbundenen Eintrag von Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmitteln auf einem Teil der Flächen im Geltungsbereich.

Die im Plangebiet natürlicherweise anstehenden Böden verfügen über eine Puffer- und Filterfähigkeit und somit die Fähigkeit den Grundwasserkörper vor dem Eindringen unerwünschter (Schad-) Stoffe in gewissem Maße zu schützen.

Die folgende Bewertung erfolgt unter Betrachtung des natürlichen Standortpotenzials, d.h. der Grundwasserschutzfunktion des Bodens und der Eignung sowie Verfügbarkeit zur Trinkwassergewinnung (Grundwasserqualität, Grundwasserdargebot und -fließrichtung), in Verbindung mit den vorhandenen Standorteigenschaften (Grad der anthropogenen Störung/Veränderung). D.h. es wird beurteilt, in welchem Maß die natürlichen Funktionen für den Grundwasserhaushalt trotz Standortveränderungen weiterhin erfüllt sind.

Beschreibung	Fläche	Bedeutung
Anthropogene Grünflächen (Gartennutzung, Grünland)	3.165 m²	mittel
Vollversiegelte Böden (Straße, Hof, Gebäude)	5.662 m²	keine

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Grundwasser im Plangebiet ist als mittel einzuschätzen.

Oberflächenwasser:

Die Bedeutung des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Oberflächenwasserhaushaltes ist gering. Im Plangebiet selbst befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer.
Nördlich des Plangebietes befindet sich der „Glockengraben“ der über die „Reese“ u.A. das anfallende Oberflächenwasser der Talsperre Teistungen in die Hahle ableitet.

5.3.3.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden sind folgende Umweltwirkungen zu nennen:

Anlagebedingt:	Verlust von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch weitere (Teil-) Versiegelung.
Baubedingt:	Beeinträchtigungen von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch Verdichtungen.
Betriebsbedingt:	Belastung von Grund- und/oder Oberflächenwasser mit schadstoffbelasteten und versalztem Abwasser

5.3.3.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Reduzierung der Flächenbeanspruchung:
- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung / Nutzung bereits (teil-) versiegelter Flächen.

Schutz des Grund- und Oberflächenwassers:
- Berücksichtigung der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie

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

5.3.3.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als maximale Grundflächenzahl 0,8 (einschließlich Nebenanlagen) festgesetzt.
Das entspricht rechnerisch einer maximal zulässigen Versiegelung von 5.979 m² im Geltungsbereich, einschl. der Zufahrt und der Erschließungsflächen.

Für den Verlust der Bodenfunktionen ist vor Ort ein Ausgleich in angemessenem Flächenumfang durch Entsiegelungs- und Aufwertungsmaßnahmen zu erbringen.

Rechnerisch werden den versiegelten Bestandsflächen (3.649 m²) die bebaubaren Flächen (5.979 m²) gegenübergestellt.

Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt werden (z.B. seltene und hochwertige Böden), kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden (Biotopwertverfahren).

Kompensationsmaßnahmen:

- Erhalt und Wiederherstellung von Boden mit Grundwasserschutzfunktion durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anschluss an bestehende Gräben

5.3.4. Kima / Luft

5.3.4.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der westliche Teil des Naturraumes „Nordthüringer Buntsandsteinland“, wozu auch das Plangebiet gehört, liegt im „Klimabereich “Zentrale Mittelgebirge und Harz“.

Klimawerte für den westlichen Teil des Naturraumes (TLUG Jena):
- Durchschnittliche Jahrestemperatur: 5,6 – 9,2°C
- Durchschnittliche Jahresniederschlag: 453 bis 1.059 mm / Jahr
- Durchschnittliche Nebeltage im Jahr: 30 Tage

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.

Ein 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.

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

Im Plangebiet kommt dem Schutzgut Klima / Luft keine Bedeutung zu. Ein Einfluss des Plangebietes auf Teistungen als relevanten Wirkraum ist nicht gegeben.

5.3.4.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

Eine besondere Gefährdungssituation von Klima und Luft ist im Plangebiet nicht gegeben. Es werden weder Frischluftentstehung und -weiterleitung noch Kaltluftentstehung und -abfuhr beeinträchtigt.

5.3.4.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden (Versiegelung) besteht eine geringe anlagebedingte Beeinträchtigung durch örtliche Erwärmung infolge Bodenversieglung. In geringem Maße sind bau- und betriebsbedingt Emissionen (Schadstoffe, Staub und Lärm) möglich.

5.3.4.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

- Einhaltung von Grenzwerten
- TA Luft – technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft

5.3.5. Landschaft

5.3.5.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Naturraum „Buntsandstein-Hügelländer“, in dem das Plangebiet liegt, 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 in der näheren Umgebung des Plangebietes ca. 20 %. Nordöstlich grenzt eine Grünfläche an, die sich bis zur Talsperre Teistungen erstreckt.
Der Erholungswert und das Landschaftsbild im Naturraum sind von geringer bis mittlerer Qualität (HIEKEL et al. 2004).

Das Plangebiet wird aktuell weitestgehend gartenbaulich (Gartenbau- und Pflanzencenter) genutzt.
Als strukturgebende Elemente sind das Verkaufsgebäude und das Wohnhaus auf dem Areal. Nördlich schließt, getrennt durch den Glockengraben / die Reese, ein Gewerbegebiet an.
Der Blick auf den bestehenden Ortsrand im Planbereich ist geprägt durch die Gebäude das Gartenbaubetriebes und des nördlich gelegenen Gewerbegebietes.
Für Erholungssuchende wie Wanderer oder Radfahrer ist das Plangebiet wenig reizvoll.

Dem Schutzgut Landschaft kommt eine untergeordnete Bedeutung zu.

5.3.5.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

Anlagebedingt:

- Veränderung des gewohnten Landschaftseindruckes (Ortsrandbild), Setzen anthropogener Landmarken durch hohe oder auffällige Gebäude

  Es bestehen direkte Wechselwirkungen zum Schutzgut Mensch.

5.3.5.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Begrenzung der Höhe der Bauwerke auf das unbedingt notwendige Maß (maximale Gebäudehöhe 12 m).

Eingrünung der Bebauung
- Festsetzung von Bepflanzungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Eingrünung der Bebauung.

5.3.6. Mensch

5.3.6.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der 2.497 Einwohner zählenden Gemeinde Teistungen (Stand: 31.12. 2015, Quelle: Thür. Landesamt für Statistik). Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 200 Meter westlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes, ca. 320 Meter entfernt, befinden sich die Stallanlagen der Agrargesellschaft „Hahletal“ mbH und TQS Bollstedt.

Unmittelbar entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Trasse der Bundesstraße 247. Gemäß der Verkehrsmengenkarte des Freistaates Thüringen beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke im Bereich des Plangebietes 7.075 Kraftfahrzeuge und 508 Fahrzeuge des Schwerverkehrs (Stand Straßenverkehrszählung 2010).

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit zu ca. 97 Prozent durch den Gartenbaubetrieb und ca. 3 Prozent für die Erschließung (außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes) genutzt. Die Bestandsgebäude sind weitgehend prägnant, prägendes Großgrün ist nicht vorhanden.

5.3.6.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Landschaft erfolgt in geringem Maße eine anlagebedingte Veränderung/Störung des gewohnten Landschaftseindruckes.

In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Klima/Luft sind in geringem Maße bau- und betriebsbedingte Emissionen (Gerüche, Staub und Lärm) und Immissionen (Schadstoffe, Staub und Lärm) möglich.

5.3.6.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Art und Maß der Nutzung:
- Begrenzung der eingestallten Reitpferde auf 10 Stück,
- Haltung der Pferde im Offenstall mit angeschlossenem Auslauf und einer 24-Stunden-Fütterung,
- Weitestgehender Verzicht auf Einstreu in den Stallanlagen,
- drei bis viermaliges, tägliches Misten der eingestallten Pferde mit Zwischenlagerung des Mistes unter einer Überdachung,
- zwei- bis dreimalige Mistabfuhr je Woche,
- Begrenzung der Gruppenstärke für die Reitstunden auf 4 Personen je Gruppe bei maximal 5 Gruppen pro Tag,
- Nutzung des bestehenden Gebäudes für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsinhaber,

- Anordnung der Ferienwohnung in einem Abstand von mehr als 50 Metern zur Bundesstraße,
- Begrenzung der Übernachtungskapazitäten in der Ferienwohnung auf maximal 6 Personen

Eingrünung der Bebauung
- Festsetzung von Bepflanzungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Eingrünung der Bebauung.

5.3.6.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung des Menschen (Wohnumfeld, menschliche Gesundheit) ausgeschlossen werden. Weitere schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.7. Kultur- und Sachgüter

5.3.7.1. 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.
Im Plangebiet können das Verkaufsgebäude und das Wohngebäude zu den nennenswerten Sachgütern gezählt werden. Der Schutz dieser wird durch die geplante Nachnutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Die bestehenden baulichen Nebenanlagen im Geltungsbereich stellen keine Kultur- und Sachgüter im Sinne der vorgenannten Definition dar.

5.3.7.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

Die schutzgutbezogenen Umweltwirkungen durch das Vorhaben sind gering.

5.3.7.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festlegung von maximalen Gebäudehöhen

5.3.7.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Bedeutende Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.
Im Plangebiet können das Verkaufsgebäude und das Wohngebäude zu den nennenswerten Sachgütern gezählt werden. Der Schutz dieser wird durch die geplante Nachnutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

5.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder -abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus, z. B. verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u. U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw..
Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Wechselwirkungen zwischen Boden - Grundwasser sind allgemein bekannt, (erhebliche) Eingriffe der Flächeninanspruchnahme wirken vorrangig auf den Boden und in Folge auf dessen Funktionen für den Grundwasserhaushalt und das Pflanzenwachstum.

Von den allgemeinen ökosystemaren Zusammenhängen abgesehen, bestehen sonst aber keine besonderen Wechselbeziehungen im Plangebiet.

5.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Nach der Nutzungsaufgabe durch den Gartenbaubetrieb auf dem Gelände des Geltungsbereiches kann keine rechtssichere Nachnutzung des Areals erfolgen, da das Gelände nach § 35 BauGB als Außenbereichsfläche einzuordnen ist.
Die baulichen Anlagen, insbesondere das Wohnhaus und das Verkaufsgebäude einschließlich der Hofflächen werden brach liegen, verfallen und die Ortsansicht im Bereich des Ortseinganges massiv stören.
Auf Grund der Lage zwischen Gewerbegebiet und Bundesstraße in Verbindung mit der intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche, östlich des Plangebietes ist, abgesehen von Kleinsäugern, keine Ansiedlung von wildlebender Fauna zu erwarten.
Die Bildung einer Ruderalflur auf dem anthropogenen Standort ist zu erwarten. Die Beeinträchtigungen aus angrenzender Bebauung bleiben erhalten, die Beeinträchtigungen auf die nähere Bebauung und die gesamte Ortschaft werden verstärkt.
Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen behindert.

5.5. Kompensationskonzept / Eingriffsregelung

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 (siehe Pkt. 6.1 Anlage „Ökobilanz“).

Im Ergebnis der Bilanzierung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein vollständiger Ausgleichs vor Ort erzielt.

5.6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.6.1. Integration von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Im Ergebnis der schutzgutbezogenen Bewertungen sind folgende Maßnahmen als Festsetzungen, Hinweise oder im Rahmen der Begründung in den Bebauungsplan zu integrieren (Kennzeichnung durch entsprechende Verweise):

Wirksam für Schutzgut **Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen**	**Biolog. Vielfalt Pflanzen, Tiere**	**Boden, Wasser**	**Klima Landschaft, Mensch**
Zeichnerische Festsetzungen			
Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/ Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen (Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	x	x	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. textl. Festsetzungen)	x	x	x
Textliche Festsetzungen			
Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (hier: mit einer GRZ von 0,8) wird die planungsrechtlich zulässige, durch bauliche Anlagen und sonstige befestigte Flächen überbaubare Fläche, rechtseindeutig festgesetzt.	x	x	
Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 10, 00 m bzw. 12,00 m betragen.			x
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Maßnahmenbezeichnung „**A1“**: Pflanzung naturnahe, mehrreihig und geschlossenes Feldgehölz aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen. Pflanzabstand 1,25 - 1,50 m, gemäß Pflanzliste: 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) 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)	x	x	x

Kornelkirsche (Cornus mas) Elsbeere (Sorbus torminalis) Laubbäume (2 x v. o.B. 10 – 12) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Holzapfel (Malus sylvestris) Vogelkirsche (Prunus avium) Thüringer Mehlbeere (Surbus x thuringiaca) Roterle (Alnus glutinosa) Traubenkirsche (Prunus padus)			
Neu anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen („Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ nach FLL 2005) und nach DIN 18916 fachgerecht gepflanzt werden. Bei der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind die DIN 18919 und die ZTV Baumpflege zu beachten.			

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).	x		
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.	x		
Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.		x	x
Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses BP 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.		x	
Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem		x	

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 solange 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		x	

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 der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie		x	

5.6.3. Maßnahmenblätter

Maßnahmenbezeichnung **Anlage Feldgehölz**				**Pflanzfläche**	
☐ 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 durch Entsiegelung / Renaturierung von Hof- und Lagerflächen 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 naturnah, mehrreihig und geschlossenes Feldgehölz aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen:

- Pflanzung, im Raster nach Pflanzschema (vgl. Pkt.: 0).
- Sträucher (2 x v. o.B. 60 – 100), 375 Stück, Artenauswahl:
  - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Hechtrose (Rosa glauca)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Heister (2 x v. o.B. 100 – 150), 150 Stück, Artenauswahl:
  - 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)
- Laubbäume (2 x v. o.B. 10 – 12), 30 Stück, Artenauswahl:
  - Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Holzapfel (Malus sylvestris)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Thüringer Mehlbeere (Surbus x thuringiaca)
  - Roterle (Alnus glutinosa)
  - Traubenkirsche (Prunus padus

<table>
<tr><td colspan="2">Maßnahmebezeichnung
Anlage Feldgehölz</td><td>Pflanzfläche 1</td></tr>
<tr><td colspan="3">• Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916
• Errichtung eines Schutzzaunes
• Aufstellen von zwei Greifvogelstangen.
• Integration und Erhalt der vorhandenen Gehölzbepflanzung in Strauchhecke
• 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</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u>
Spätestens ein halbes Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):</td><td>Gemarkung Teistungen, Flur 3, Flurstück 362; 374; 411; 400*; 414* (*jeweils Teilfläche)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße:</td><td>1.400 m²</td></tr>
<tr><td colspan="3">Vorgesehene Regelung</td></tr>
<tr><td>☐ Flächen der öffentlichen Hand
☒ Flächen Dritter</td><td>Künftiger Eigentümer:</td><td>Vorhabenträger</td></tr>
<tr><td>☐ Grunderwerb erforderlich
☒ Nutzungsänderung/-beschränkung</td><td>Künftige Unterhaltung</td><td>Vorhabenträger</td></tr>
</table>

5.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Biotopwertverfahrens (Thüringer Bilanzierungsmodell nach TMLNU 2005) bewertet. Die Beurteilung der sonstigen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Dabei wurden drei Stufen unterschieden: gering, mittel und hoch. Die Einstufung als Schutzgüter ohne Bedeutung erfolgte bei nicht erkennbaren oder zu vernachlässigbaren gebietsbezogenen Funktionen für den Naturhaushalt.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) angewandt. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden den beeinträchtigten Schutzgütern zugeordnet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Datenerhebung zu den Schutzgütern bestanden nicht. Als Datenquellen dienten Informationen der Fachbehörden (LINFOS) und sonstige Quellen in Literatur und Internet (z.B. TLUG). Die Beschreibung der Bodeneigenschaften orientierte an den natürlich anstehenden Böden. Bodengutachten lagen nicht vor. Ebenso fehlten genaue Kenntnisse über den Grundwasserflurstand.

Die Beurteilung der Arten- und Lebensgemeinschaften im Plangebiet erfolgte in einer Worst-Case-Betrachtung anhand des vorhandenen Lebensraumpotenzials, da faunistische und floristische Daten nicht vorlagen.

Die Angaben zum Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße 247 wurden der Verkehrsmengenkarte 2010 des Freistaates Thüringen entnommen. Immissionsschutzfachliche Stellungnahmen oder Gutachten lagen nicht vor.

5.8. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden.
Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Ein Jahr nach Inbetriebnahme ist eine Kontrolle des Versiegelungsgrades vorzunehmen bzw. vom Vorhabenträger nachweisen zu lassen.
Nach Realisierung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist eine regelmäßige Kontrolle durchzuführen. Abhilfe ist zu schaffen, wenn die Funktionalität (Zielbiotope) in Qualität und/oder Quantität nicht erreicht sind.

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

Uder 05/2017

M. Gries
AI GmbH KVU

6. Anlage

6.1. Anlage: Berechnung Ökobilanz

Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Teistungen "Reitschule"

Größe des Geltungsbereiches:** **8.827 m²**

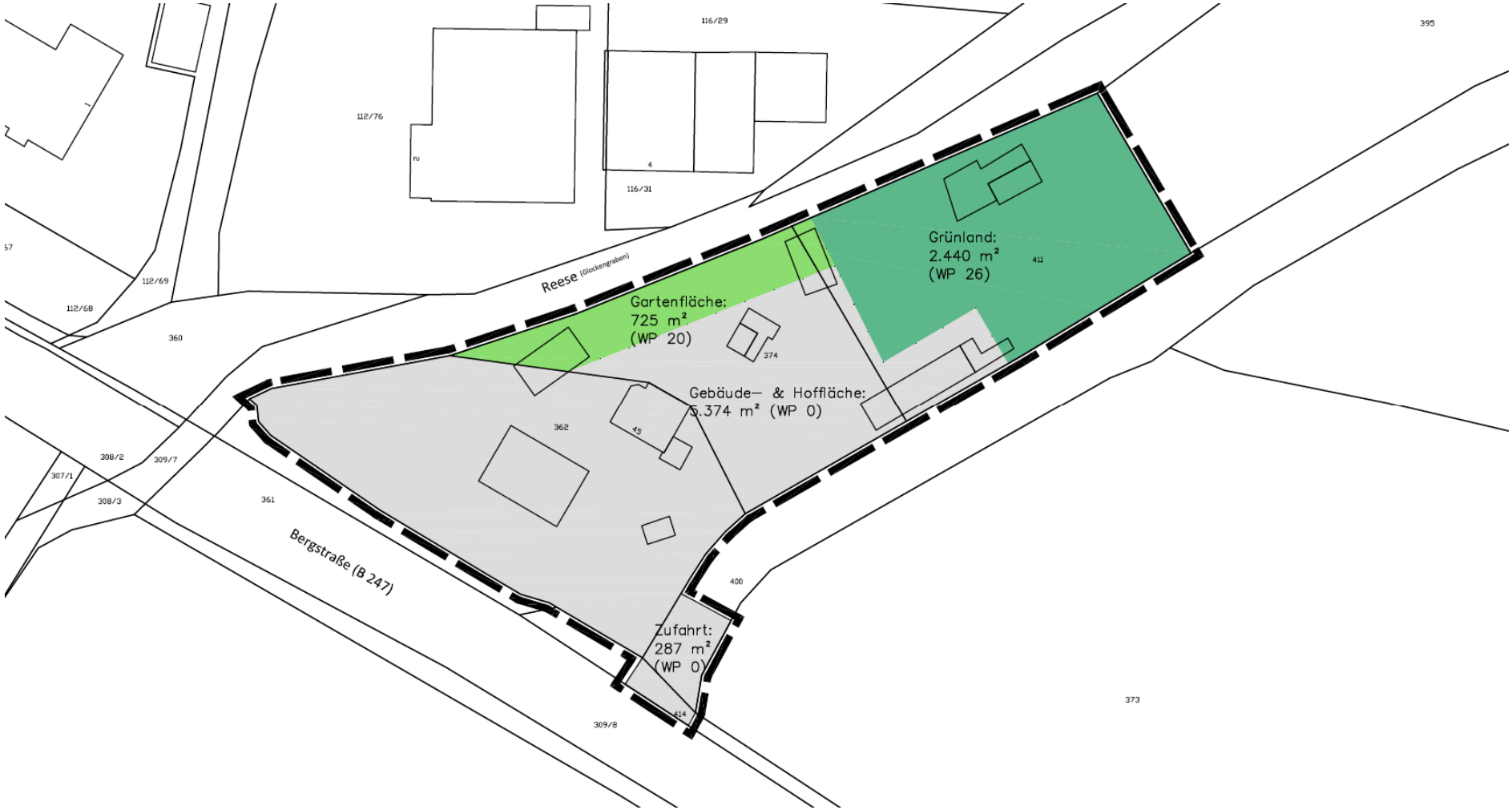
Bereich /Bezeichnung	Bestand					Planung					Bilanz
	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche**	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche**	Wertpunkte	Wertpunkte
	gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
Erschließung	**sonstige Straße** (Zufahrt; auf Flurst. 400* & 414*)	9213	0	287 m²	0 WP	**sonstige Straße** (Zufahrt; Auf Flurst. 400* & 414*)	9213	0	287 m²	0 WP	
vorhandene / geplante Bebauung	**Gebäude - Hoffläche** (versiegelt)	9142	0	5.374 m²	0 WP	**bebaubare Grundstücksfläche** GRZ 0,80 (einschl. Weg- und Hoffläche)	9110	0	5.711 m²	0 WP	
Grün- & Gartenfläche	**Gartenfläche in Nutzung**	9351	20	725 m²	14.500 WP	**nicht bebaubare Grundstücksfläche** (ergibt 0,20 x Fläche Baugrundstücke)	9351	20	1.428 m²	28.556 WP	
	Grünfläche (ruderale Feuchtstaudenflur; nordöstliche Grundstücksfläche)	4722	26	2.440 m²	63.440 WP	**Pflanzfläche (Tiefe = 6 m)**	6110	40	753 m²	30.109 WP	
						Pflanzfläche (Tiefe = 3 m)	6110	30	648 m²	19.426 WP	
Summe				**8.827 m²**	**77.940 WP**				**8.827 m²**	**78.092 WP**	**152 WP**

(Gemäß Berechnungen zur Eingriffsregelung kann die Maßnahme als Ausgeglichen angesehen werden)

* teilweise berührte Flurstücke

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

Uder, 03/2017:

M. Gries
AI GmbH KVU

6.2. Anlage: Darstellung Bestandsflächen zur Berechnung Ökobilanz