

Bebauungsplan Nr. 3
Wohngebiet „Zum Ohmberg“
Wehnde

- Satzung -

Begründung mit Umweltbericht

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 09/2024

Bearbeiter:

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

Planungsträger

Gemeinde Wehnde
Untere Dorfstraße 2
37339 Wehnde

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	1
	Teil 1 – Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	5
1.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2.	Lage des Plangebiets	5
1.3.	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.	Planungserfordernis	6
2.1.	Planungsanlass.....	6
2.2.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1.	Gesetzliche Grundlagen	8
3.2.	Regionalplanung	9
3.3.	Flächennutzungsplan	12
3.4.	Städtebauliche Belange.....	14
3.5.	Verhältnis zu externen und internen Planungen	20
3.6.	Vorhandene Planungsgrundlagen	20
3.7.	Gewässerschutz	20
3.8.	Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände	20
3.9.	Sonstige Schutzgebiete	21
3.10.	Nutzung	21
3.11.	Infrastruktur	21
3.12.	Immissionsschutz.....	21
3.13.	Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung	21
3.14.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen	22
3.15.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	23

3.16.	Sonstiges.....	23
3.17.	Vorprüfung des Einzelfalles	23
4.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB	24
5.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	28
6.	Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen	30
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	30
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	31
6.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	32
6.4.	Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften	32
6.5.	Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	33
6.6.	Technische Infrastruktur	33
7.6.1	Wasserversorgung	34
7.6.2	Abwasserbeseitigung.....	35
7.6.3	Erschließung Elektrizität	36
7.6.4	Erschließung Telekommunikation	37
7.6.5	Erschließung Gas und Geothermie.....	37
7.6.6	Entsorgung	37
7.6.7	Photovoltaikanlagen.....	38
7.6.8	Parkflächen.....	38
6.7.	Grünordnung	38
6.8.	Immissionen und Schallschutztechnische Festsetzungen.....	41
6.9.	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB.....	47
6.10.	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB	47
6.11.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB.....	48
6.12.	Hinweise	48
7.	Plangrundlage	51
8.	Alternativen.....	51
9.	Kosten	52
10.	Flächenbilanz	52

Teil 2 – Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 u. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	53
11. Einleitung und Vorbemerkungen zum Umweltbericht.....	53
12. Grenzen des Untersuchungsraumes.....	54
13. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	55
14. Inhalt und Ziele der Planung.....	55
14.1. Angaben zum Standort, Lage zum Gemeindegebiet	55
14.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans.....	56
14.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans	56
14.3.1. Allgemeines.....	56
14.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	56
14.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	57
14.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	57
14.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB	57
14.3.6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	57
14.3.7. Konkretisierung der grünordnerischen und landschaftsplanerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB).....	57
14.3.8. Maßnahmenblätter	61
15. Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	65
15.1. Grundsätze der Bauleitplanung	65
15.1.1. Regionalplanung.....	65
15.1.2. Flächennutzungsplan.....	66
15.1.3. Wasser/ Gewässerschutz	66
15.1.4. Abfälle / Altlasten / Bodenschutz	66
15.1.5. Erneuerbare Energien, Energieeffizienz.....	67

15.1.6.	Kulturdenkmale.....	67
15.1.7.	Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop.....	67
15.1.8.	Schutzgebiete nach Waldrecht	68
15.1.9.	Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete).....	68
15.1.10.	Europäischer Artenschutz	68
16.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen.....	69
16.1.	Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt.....	70
16.2.	Fläche	74
16.3.	Boden.....	75
16.4.	Wasser.....	86
16.5.	Klima / Luft	89
16.6.	Landschaft.....	91
16.7.	Mensch	92
16.8.	Kultur- und Sachgüter	94
16.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	95
16.10.	Art und Menge erzeugter Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung	96
16.11.	Risiken für die menschliche Gesundheit, kulturelle Erbe oder Umwelt.....	96
17.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	96
18.	Beschreibung Methodik u. Hinweise Schwierigkeiten bei Datenerhebung	97
19.	Monitoring	97
20.	Zusammenfassung.....	98
Anlage A –	Übersichtskarte	100

Teil 1 – Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ 37339 Wehnde, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Wehnde

Flur 3: Flurstücke 452/21*; 452/23* (*anteilig betroffen)

Die Flurstücksbezeichnungen sind der Automatisierten Liegenschaftskarte Gemarkung Wehnde - Stand 06/2024 entnommen.

Er wird begrenzt:

- | | | |
|-------------|---|---|
| • im Norden | - | Ortslage Gemeinde Wehnde |
| • im Westen | - | Ortslage Gemeinde Wehnde |
| • im Süden | - | Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche |
| • im Osten | - | Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche |

1.2. Lage des Plangebiets

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Teil des Eichsfeldkreises, nordwestlich von Leinefelde-Worbis. Die Gemeinde Wehnde befindet sich in der Verwaltungsgemeinschaft „Lindenberg/Eichsfeld“.

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

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Gemeinde Wehnde, im direkten Anschluss an die Ortslage.

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 1,03 ha auf. Es liegt auf einer Höhe von ca. 291 m ü. NHN und steigt nach Südosten auf ca. 302 m ü. NHN hin an.

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wehnde und steht für das geplante Vorhaben zur Verfügung. Eine zügige Umsetzung des Gesamtvorhaben ist daher realistisch. Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

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

2. Planungserfordernis

2.1. Planungsanlass

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

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

Die Verantwortlichen der Gemeinde sehen sich zunehmend in die Verantwortung gedrängt, geeignete und erfolgversprechende Maßnahmen einzuleiten. Hier bietet sich die vorgesehene Erweiterungsfläche idealerweise an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ortsansässige Bürger aus der Gemeinde Wehnde die Möglichkeit geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde Flächen als Bauland bebauen zu können. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Zur vorhandenen Ortslage ist die geplante Wohnbebauung eine gelungene Ergänzung und rundet die vorhandene Wohnbaufläche in südöstlicher Sicht ab. Der unbebaute Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an. Die Nähe zur vorhandenen Bebauung, die eindeutigen Eigentumsverhältnisse (Flächen im Eigentum der Gemeinde) und die einfachen Erschließungsmöglichkeiten sprechen für eine geordnete, städtebaulich gut gegliederte und bedarfsgerechte Entwicklung an diesem Standort, welche perspektivisch bei weiterem Bedarf auch eine Erweiterung zulässt.

Die bestehende Erschließungsstraße „Wickenhof“ (Gemeindestraße) soll dabei genutzt werden, um von hier die Erweiterung realisieren zu können. Diese Planung dient der Deckung des privaten Wohnbedarfs und ergänzt sinnvoll die Struktur des Ortsrandes.

2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die maßvolle Schaffung von preiswerten Wohnungsbaugrundstücken (11 Stück), um der vorhandenen Nachfrage aus der Bevölkerung der Gemeinde Wehnde entgegenzukommen und für die kommenden 8 - 10 Jahre abzusichern. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit verschiedenen Gebäude- und Freiraumtypen im Anschlussbereich einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße mit einer vorhandenen Wohnbebauung.

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

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

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

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

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Gesetzliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024.
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.07.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 42 des Gesetzes vom 18. 12.2018 (GVBl. S. 731, 760)

- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212 das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204). Letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019.

3.2. Regionalplanung

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP – GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren sowie dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen.

Die Gemeinde Wehnde besitzt keine zentralörtliche Funktion. Sie ist gemäß Grundsatz 1-8 des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT - Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) dem Grundversorgungsbereich der Gemeinde Teistungen (Grundzentrum) zugordnet.

Auf eine günstige demographische Entwicklung soll durch Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen hingewirkt werden. Dazu trägt die Verbesserung der Raumausstattung im Bereich der öffentlichen Infrastruktur durch eine abgestimmte bauliche Entwicklung der Gemeinden wesentlich bei. Dabei soll eine Stabilisierung der räumlichen Bevölkerungsverteilung sowie die Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in allen Teilräumen und Kommunen der Planungsregion angestrebt werden.

Durch die Schaffung von ausreichendem, attraktivem und auf die unterschiedlichen sozialen Erfordernisse abgestimmtem Wohnraum sowie die umfassende Aufwertung der Lebensbedingungen hinsichtlich hochwertiger Siedlungsausstattung und intakter Umwelt soll dem Bevölkerungsrückgang auf Grund von Wanderungsverlusten und permanenten Geburtendefiziten entgegengewirkt werden. Die Verbesserung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen soll zum

Verbleiben besonders der jungen erwerbs- und reproduktionsfähigen Bevölkerungsgruppen sowie zu möglichen Rück- und Zuwanderungen beitragen.

Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde. Sie resultiert im Wohnsiedlungsbereich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, verändertem Wohnverhalten und steigenden Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse der ortsansässigen Bevölkerung oder auch aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen (trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung) und neuen Arbeitsplätzen.

Die Entwicklung am Standort Wehnde hat gezeigt, dass ein steter Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Es sind derzeit keine Flächen innerhalb der Ortslage verfügbar.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht direkt ersichtlich. Die vorliegende Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wehnde nicht entgegen.

Der Regionalplan Nordthüringen ist mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012 in Kraft getreten.

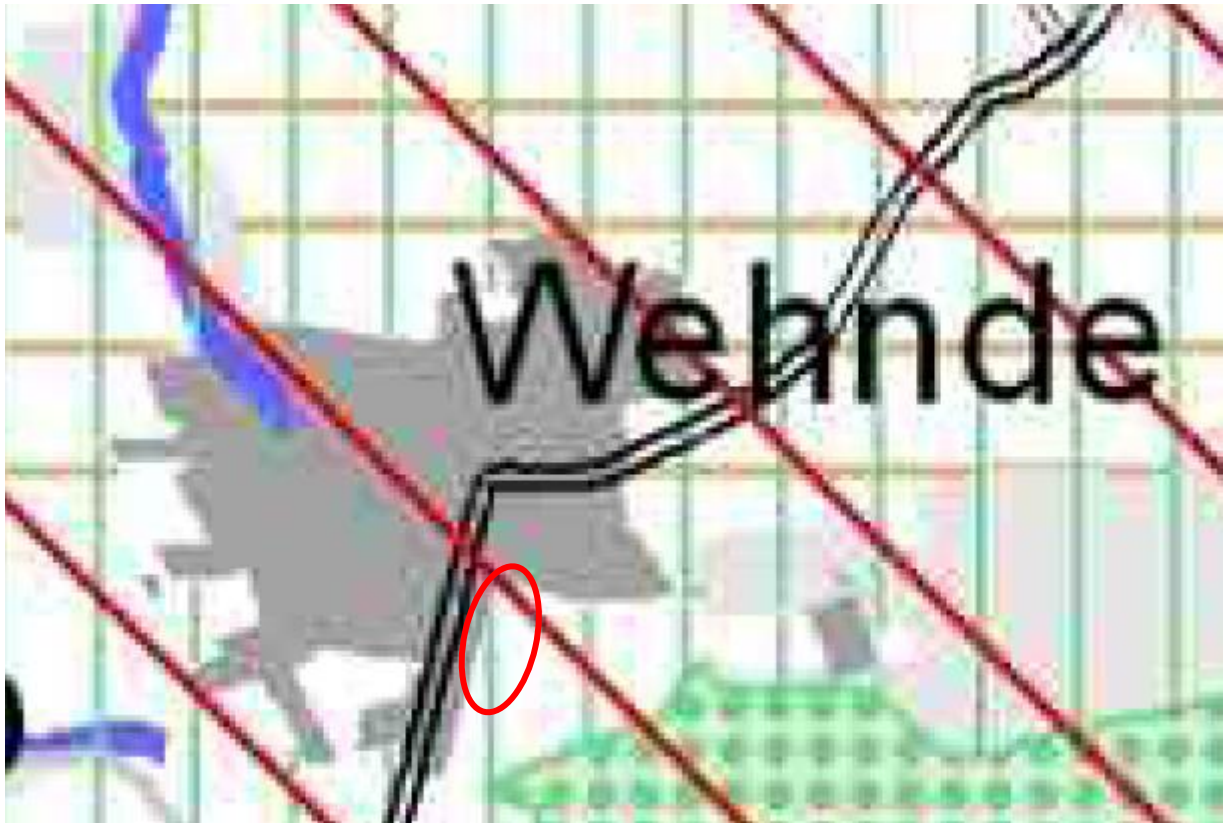
Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) innerhalb des Vorbehaltsgebiets "Tourismus und Erholung".

Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

G 4.19

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

Zusätzlich befindet sich das überplante Areal im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (fs-23).



Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)

Das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung dient dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktion der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes). Die Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung sind großräumig übergreifende Gebiete zur Sicherung der für eine nachhaltige Entwicklung notwendigen, ökologisch intakten Freiraumstruktur. Sie dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft in der Region. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Abrundung der Ortslage in westlicher Richtung, ist davon auszugehen, dass das Vorbehaltsgebiet von den Inhalten des Bebauungsplanes nicht betroffen ist.

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

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

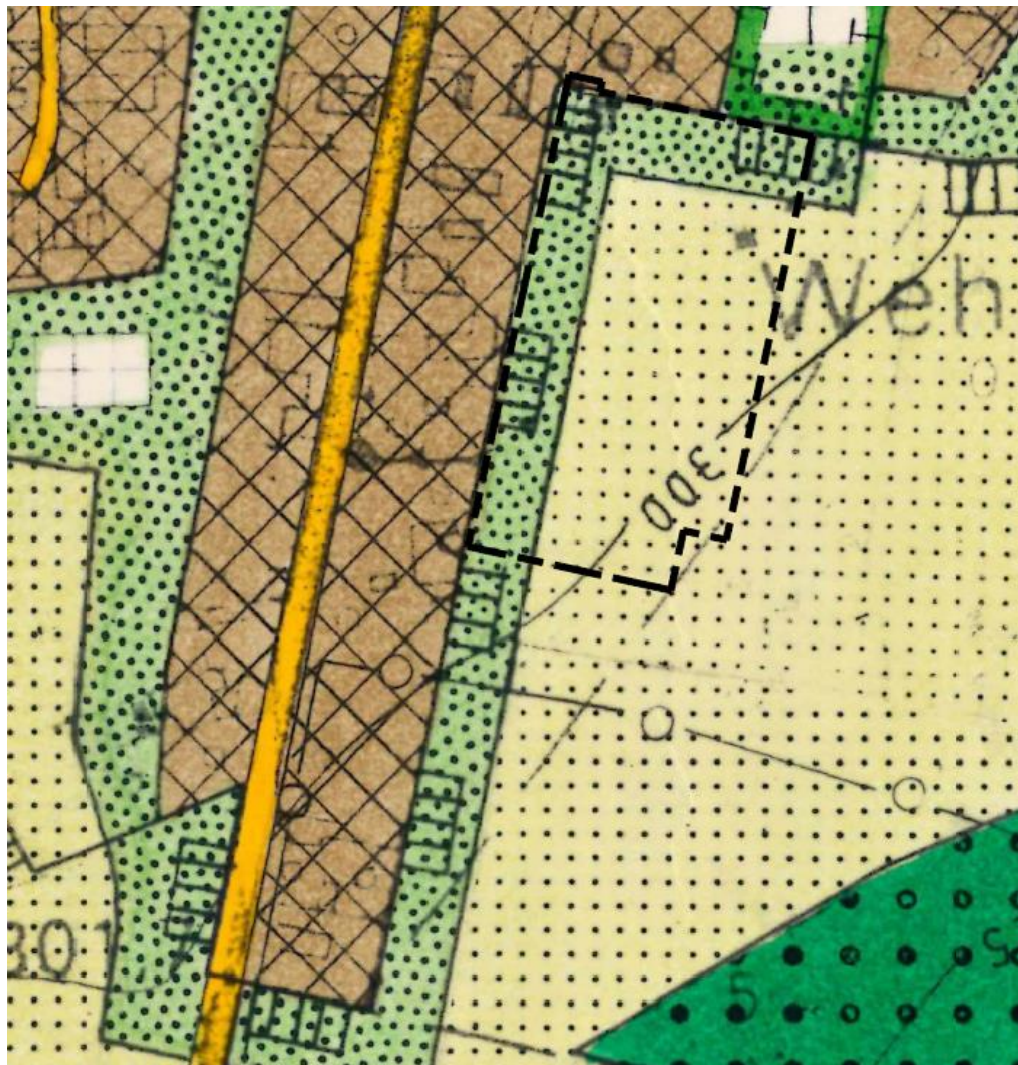
Vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung der Ortslage an diesem Standort zwingend erforderlich.

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

3.3. Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehnde wurde am 22.03.1999 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.04.1999 rechtskräftig geworden. Im Jahr 2018 erfolgte für die Ortslage die 1. Änderung des F-Planes. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gab es hierzu keine Änderungen.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Wehnde
Karte: maßstabsloser Auszug

In der Planzeichnung des F-Planes und auch in der 1. Änderung, wird die jetzt neu überplante Wohnbebauungsfläche als Grün und landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ der Gemeinde Wehnde erfolgt im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Dabei erfolgt eine zeitliche und inhaltliche Koordinierung des Bebauungsplanes und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist für die Gemeinde Wehnde dringend erforderlich. Bisher ist die Gemeinde Wehnde entgegen dem allgemeinen Trend in Thüringen von einer konstanten Bevölkerungsentwicklung mit einer konstanten Geburtenrate geprägt. Dieses ist eindeutig der gleichmäßigen bedarfsgerechten Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbauland geschuldet. Nur bei genügend bedarfsgerechtem Wohnraum bleiben die Menschen in ihrer Heimat, auch wenn sie vielleicht lange Wege zur Arbeit in Kauf nehmen müssen.

Die Gemeinde Wehnde steht dabei in direkter Konkurrenz zu den wenige Kilometer entfernten Dörfern in Niedersachsen (rings um Duderstadt, Göttingen und Northeim). Hier wurden in den letzten Jahren verstärkt Wohnbaugebiete ausgewiesen. Da viele Eichsfelder hier arbeiten, sind Bauplätze in der Nähe des Arbeitsplatzes natürlich immer attraktiv. Wenn (zu Hause) „daheim“ keine Bauplätze zur Verfügung stehen, werden Bauinteressenten nicht warten, sondern bevorzugt in den niedersächsischen Bereich ausweichen. Diese Menschen sind dann für die Gemeinde Wehnde und damit auch für Thüringen dauerhaft verloren.

Im Interesse einer weiteren positiven Entwicklung der Gemeinde Wehnde ist die Umsetzung dieses Bebauungsplanes daher dringend erforderlich. Längere Wartezeiten bis zur Aufstellung/Genehmigung eines FNP würden erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde bringen. Da innerorts alle Möglichkeiten zur Schaffung von Allgemeinen Wohnraum und Mietwohnraum ausgeschöpft sind und freie Häuser/Wohnungen immer sehr schnell wieder belegt sind, würde dieses auch zur weiteren Wohnraumverknappung und damit zur Erhöhung der Mietpreise führen. Dies endet, wie beschrieben, letztlich im Wegzug des mobilen (jüngeren) Bevölkerungsteiles.

3.4. Städtebauliche Belange

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

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

Geplant ist die Errichtung von insgesamt 11 Grundstückseinheiten. Die geplante Errichtung der Wohnhäuser im Plangebiet entspricht prinzipiell der näheren baulichen Umgebung.

Bevölkerungsstruktur und Entwicklung

Wehnde hat trotz der in vielen Gemeinden anzutreffenden Abwanderung in den Westteil Deutschlands von 1994 bis Ende 2021 eine nahezu konstante Bevölkerungsanzahl (-1,3%) zu verzeichnen.

Die Gemeinde Wehnde wies mit Stand zum 30.06.2023 eine Einwohnerzahl von insgesamt 390 Einwohner auf, was im Hinblick auf die vergangenen Jahre sehr positiv zu bewerten ist. Das lässt auf ein weitgehend intaktes Gemeindeleben schließen. Im Jahr 1994 betrug die Einwohnerzahl 379 Einwohner, was somit einer leichten Erhöhung entspricht. Dies hängt maßgeblich mit der Bereitstellung von geeignetem und auch verfügbarem Bauland ab, wo sich junge Familien niederlassen können.

Bild: Einwohnerzahlen der Gemeinde Wehnde von 2000 bis 2023 (Quelle TLS)



Grundsätzlich wird in den Gemeindebevölkerungsvorausberechnung für Thüringen ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Dies gilt auch für Wehnde.

Dieser Bevölkerungsrückgang ist aufgrund der Geburten- und Sterberaten in Wehnde derzeit noch nicht in der Form zu beobachten. Die Geburtenraten lassen grundsätzlich eine weitere konstante Bevölkerungsentwicklung erkennen. Erkennbar sind hierbei die Auswirkungen aus der konstanten Bereitstellung von Bauland.

Gemäß den Ergebnissen der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung wird für Wehnde zum Jahr 2040 eine Bevölkerung von 340 Einwohnern ermittelt. Das würde einen Rückgang von ca. 50 weiteren Einwohnern und ca. 13 % bedeuten. Im gleichen Zeitraum verliert der Landkreis Eichsfeld 13,9 % der Einwohner und das Land Thüringen 12,9 %. Inwiefern die Zahlen realistisch und tatsächlich belastbar sind, ist nicht abzuschätzen, da sich der Bevölkerungsstand in den letzten Jahren in der Gemeinde von 370 auf 390 um ca. 5 % erhöht hat.

Bild: Bevölkerungsentwicklung Wehnde bis 2050 (Quelle TLS)

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der kreisangehörigen Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen 2020 bis 2040 (am 31.12. des jeweiligen Jahres)				
Ergebnisse der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv)				
Alle personenbezogenen Werte wurden auf das nächste Vielfache von 10 gerundet. Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Runden von Einzelwerten.				
Die Werte der Landkreise ergeben sich aus der Summe der Gemeindebevölkerung. Diese weichen von den Kreisergebnissen der 2. rBv ab, welche als Planungsgrundlage für den Freistaat Thüringen durch das Kabinett beschlossen wurde.				
Ergebnisse der 2. rBv für alle Landkreise und kreisfreien Städte finden Sie hier				
		Merkmal	Einheit	1. GemBv
		2020	Personen	380
		2025	Personen	370
		2030	Personen	360
		2035	Personen	350
		2040	Personen	340
		Entwicklung	Personen	-40
		2040 : 2020	%	-9,6

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

Bild: Geburtenzahlen der Gemeinde Wehnde von 2000 bis 2023 (Quelle TLS)



Bild: Sterbezahlen der Gemeinde Wehnde von 2000 bis 2023 (Quelle TLS)

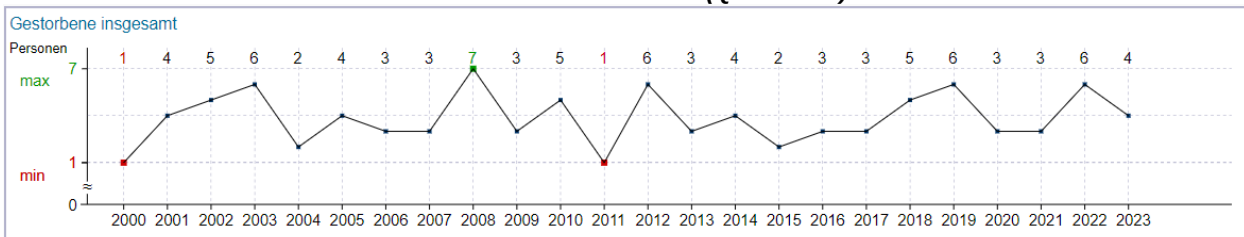


Bild: Überschuss Geborene bzw. Gestorbene (-) insg. Gemeinde Wehnde v. 2000 bis 2023 (Quelle TLS)



Trotz der theoretischen Verfügbarkeit von Wohnbauland für die eigene Bevölkerung ist in Wehnde anhand des nachfolgenden Bildes ein schwankendes Bild mit einigen

für die Gemeinde positiven Ausreißern nach oben und negativen Ausreißern nach unten erkennbar. Dies zeigt deutlich die Erforderlichkeit einer dauerhaften Verfügbarkeit von Bauland bzw. der aktuellen Nichtverfügbarkeit von entsprechenden Baulandflächen. Der Verlust der Einwohner ist maßgeblich auf Wanderungsverluste zurückzuführen.

Bild: Überschuss der Zu- bzw. Fortzüge (-) insg. der Gemeinde Wehnde von 2000 bis 2023 (Quelle TLS)



Es ist feststellbar, dass eine konstante Entwicklung in den letzten 20 Jahren in der Gemeinde nachweisbar ist. Durch gezieltes Steuern durch die Gemeinde und unter Ausnutzung der Potentiale an vorhandenen Erschließungswegen, kann dem allgemeinen negativ prognostiziertem Trend entgegengewirkt werden.

Städtebauliche Entwicklung - Wohnbebauung

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

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

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

Die Potentiale zur weiteren Nutzung bebaubarer Innenbereichsflächen sind in der Gemeinde Wehnde, allein aufgrund der Größe, sehr überschaubar. Kartierungen in Wehnde zeigen deutlich, dass im Ortskern nur wenige Flächen bzw. Leerstände zur Bebauung zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Flächen sind in den meisten

Fällen nur auf den ersten Blick als Potential verfügbar, können aber aufgrund verschiedener Hintergründe nicht genutzt werden. Dieser Umstand ist bei der künftigen Neuausweisung von Wohnflächen zu berücksichtigen.

Die Bebauungsstruktur der Ortslage ist dadurch gekennzeichnet, dass die Bebauung sich an den Erschließungsstraßen orientiert. Bauliche Erweiterungen erfolgen in der Vergangenheit immer weiter entlang dieser Zufahrtswege sowie den seitlichen Zufahrten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wehnde aus dem Jahre 2018 wurde eine Bewertung der Baulücken und Alternativstandorte vorgenommen, auf die sich hier bezogen wird. Die ursprüngliche Karte ist in der Anlage B enthalten und wird durch die nachfolgenden Ausführungen mit Stand von 2022 aktualisiert.

Baulücken:		
	Bewertung 2018	Bewertung 2022
Nr. 1 Gemeindeeigentum	schwer erschließbar	schwer erschließbar
Nr. 2 Gemeindeeigentum		mittlerweile bebaut
Nr. 3 Gemeindeeigentum	in Planungsphase	Grundstück wurde an junge Familie verkauft – Planungsphase
Nr. 4 Gemeindeeigentum	schwer zu vermitteln	Grundstück wurde an junge Familie verkauft – Planungsphase
Nr. 5 Privateigentum	Privateigentum - kein Zugriff	mittlerweile bebaut
Nr. 6 Privateigentum	Privateigentum - kein Zugriff	Privateigentum - kein Zugriff wegen Eigenbedarf
Nr. 7 Privateigentum	In Planungsphase	mittlerweile bebaut
Nr. 8 Gemeindeeigentum	In Planungsphase	mittlerweile bebaut

Leerstand:		
Nr. 1 Privateigentum	Gebäude wird saniert und soll vermietet werden	Gebäude wird saniert und soll vermietet werden
Nr. 2 Privateigentum	Gebäude soll baldmöglichst vermietet werden	Gebäude in Vermietung
Nr. 3 Privateigentum	Vor 1900 erbaut, nicht bewohnbar, Eigentumsverhältnisse nicht geklärt	Vor 1900 erbaut, nicht bewohnbar, Eigentumsverhältnisse nicht geklärt
Abriss:		
Nr. 1 Privateigentum	Gebäude wurde vor 1900 errichtet, Renovierung nicht möglich (Zimmerhöhe sehr niedrig, baufällig - nicht bewohnbar)	Gebäude wurde vor 1900 errichtet, Renovierung nicht möglich (Zimmerhöhe sehr niedrig, baufällig - nicht bewohnbar)
Alternativstandort:		
Nr. 1 Privateigentum	zu nah am Gewerbegebiet	Außenbereichsfläche, B-Plan erforderlich, zu nah am Gewerbegebiet
Nr. 2 Privateigentum	B-Plan erforderlich	Außenbereichsfläche, B-Plan erforderlich, zu nah am Gewerbegebiet
Nr. 3 Privateigentum	B-Plan erforderlich	Außenbereichsfläche, B-Plan erforderlich, zu nah am Gewerbegebiet
Nr. 4 Privateigentum	Zu hohe Erschließungskosten, da nur einseitige Bebauung. B-Plan und Änderung F-Plan erforderlich.	Mittlerweile Eigentum der Gemeinde Wehnde und für zweiseitige Straßenbebauung vorgesehen. Dadurch günstige Erschließungskosten. Aufstellung B-Plan und Änderung F-Plan vorgesehen.
Nr. 5	Ragt in den Außenbereich, B-Plan und Änderung F-Plan erforderlich.	Ragt in den Außenbereich, B-Plan und Änderung F-Plan erforderlich.
Nr. 6	Schützenswerter Baumbestand	Parkanlage, Schützenswerter Baumbestand

Ein Gebäudeleerstand ist in der Gemeinde Wehnde zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorhanden. Grundsätzlich werden leerstehende Gebäude bislang immer schnell verkauft und weitergenutzt. Davon ist auch für die nähere Zukunft auszugehen.

Die aktualisierte Analyse der geeigneten unbebauten Grundstücke im Innenbereich bzw. teilweise im Außenbereich ergibt, dass diese größtenteils unverkäuflich sind, da eine derzeitige Nutzung als Hausgärten oder Lagerfläche besteht oder für die eigenen Kinder zurückgehalten werden. Weitere Flächen können aufgrund der Topografie auch nicht bebaut werden.

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

Eine Ausweitung der Ortslage durch Ausweisung von Baugebieten in anderen Randlagen der Gemeinde Wehnde ist topographisch möglich.

Jedoch ist die technische Erschließung des Baulandes in keinem anderen Bereich so ideal wie in dem vorliegenden Bebauungsplan. Alle anderen Bereiche müssten aufwendig erschlossen werden, was sich auf die umzulegenden Erschließungskosten auswirkt. Der ausschlaggebende Punkt bei der Wahl auf den Geltungsbereich ist die Verfügbarkeit der Grundstücke und die einfache Erschließung.

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

In den letzten 10 Jahren wurden im Schnitt 2,5 Baumaßnahmen (An- Um- und Neubauten) pro Jahr durchgeführt. Das bedeutet, dass das neue Wohngebiet mit seinen geplanten 11 Bauplätzen in absehbarer Zeit belegt sein wird. In den letzten 10 Jahren sind durchschnittlich 1,6 neue Wohngebäude pro Jahr fertiggestellt worden. Der Umfang des Plangebietes entspricht somit bei ähnlicher Bautätigkeit einem Zeitraum von 6 bis 8 Jahren und deckt den kurz- bis mittelfristigen Bedarf.

Die beiden Bebauungspläne „Am Wickenhof“ und „Am Milchbock“ wurden weitestgehend umgesetzt, bzw. hier stehen keine Flächen zum Verkauf und stehen für eine Bebauung durch externe Bauinteressenten nicht zur Verfügung.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht direkt ersichtlich. Das betrifft unter anderem Folgewirkungen der hier beabsichtigten Baulandbereitstellung auf die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Der vorliegende Entwurf steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wehnde nicht entgegen. Eher im Gegenteil. Die Entwicklung der Gemeinde Wehnde wird auf Jahre hinaus positiv beeinflusst. Die Siedlungsentwicklung dient weiterhin dem Eigenbedarf der Gemeinde Wehnde.

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

3.5. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ sind nicht bekannt.

3.6. Vorhandene Planungsgrundlagen

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

3.7. Gewässerschutz

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

3.8. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände

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

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

Visuell prägende Gehölzstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind aufgrund der vorherigen ackerbaulichen Nutzung der Flächen nicht einschlägig. Siehe hierzu Punkt 5 der Begründung.

3.9. Sonstige Schutzgebiete

Der Planbereich betrifft keine Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete, so dass eine Betroffenheit ebenfalls ausgeschlossen wird.

3.10. Nutzung

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

3.11. Infrastruktur

Es befinden sich keine größeren infrastrukturellen Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im westlichen Geltungsbereich ist eine Trinkwasserleitung sowie eine Elektroerdverkabelung vorhanden, welche beide mittels eines Leitungsrechtes in der Bebauungsplanung gesichert werden.

3.12. Immissionsschutz

Immissionsrechtliche Belange, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, werden unter Punkt 6.8 gesondert behandelt.

3.13. Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Der nördliche Teil der Ortslage Wehnde ist durch die Festgesteine des Mittleren Buntsandsteins, eine sehr gut tragfähige Abfolge von hellgrauen und rotbraunen, fein bis grobkörnigen, z. T. konglomeratischen Sandsteinen im Wechsel mit Ton- und Schluffsteinen gekennzeichnet.

Südlich der Unteren Dorfstraße und der Straße Wickenhof werden diese von den Gesteinen des Oberen Buntsandsteins (Röt) überlagert. Hierbei handelt es sich um eine Abfolge von grauen, violetten und rotbraunen Ton-, Schluff- bzw. Mergelsteinen sowie untergeordnet fein- bis grobkörnigen Sandsteinen und Dolomitsteinen. Die Gesteinsfolge des Röts ist durch erhebliche auslaugungsfähige Anhydrit- und Gipseinlagerungen, primär auch das bereits abgelagerte Rötsteinsalz, gekennzeichnet. Durch die Wirkungen von Auslaugungsvorgängen sind die Schichten vielfach gefügestört und aufgelockert und in Oberflächennähe zu einem tonig-sandigen, mehr oder weniger steinigen, lockergesteinsähnlichen Material verwittert.

Weiter südlich bzw. südwestlich setzen dann mit dem Ohmberg die überlagernden Festgesteine des Unteren Muschelkalkes, zumeist flasrig-knaurigen Kalk- bzw. Mergelsteine mit dichten Kalksteinlagen und -bänken, ein.

In Abhängigkeit der stratigraphischen Position weisen die Gesteine des Oberen Buntsandsteins unterschiedliche hohe Anhydrit- bzw. Gipsanteile auf. In der Folge subrosiver Prozesse, d. h. der Lösung und Fortführung der salinaren Bestandteile und einer damit verbundenen Bildung unterirdischer Hohlräume sehr unterschiedlicher Tiefenlage, Form und Größe. Der Zusammenbruch dieser Hohlräume hat in der Vergangenheit an der Oberfläche zu sogenannten Erdfällen bzw. zu Senkungen geführt. So sind dem Thür. Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Weimar südlich der Ortslage, genauer südlich einer Verbindungslinie von der südlichen Glockenbornstraße zum Waldfriedhof, und damit südlich der bisherigen Bebauung, eine ganze Reihe von Erdfällen bekannt. Die Prozesse sind nicht abgeschlossen und können weiterhin zur Bildung von Erdfällen und Senkungserscheinungen führen.

Mit dem nunmehr geplanten Wohngebiet "Zum Ohmberg" reicht die Bebauung dann näher an dieses als aktives Erdfallgebiet einzustufenden Bereich hinein. Dabei nimmt die Gefährdung in südliche Richtung zum Muschelkalk hin zu bzw. nimmt zum Ausstrich der Röt-Schichten (hier in nördliche Richtung) gegen den Mittleren Buntsandstein ab. Auch südlicher Richtung zum Baugebiet wurde eine Senke ausgehalten und unmittelbar weiter südöstlich wurden vier Erdfälle kartiert. Durch natürliche Prozesse der Verfüllung der Hohlformen ist das Vorhandensein weiterer, bisher nicht bekannter Erdfälle nicht auszuschließen.

Ausgehend von der Subrosionsgefährdung sind für jedes einzelne Bauvorhaben geotechnisch-ingenieurgeologische Untersuchungen erforderlich, um die Eignung als Baugrund zu prüfen, um ggf. mit konstruktiven Sicherungsmaßnahmen reagieren zu können.

Um eine Aktivierung der Lösungsprozesse der salinaren Bestandteile zu verhindern, sollte am Standort keine Versickerung von wenig mineralisierten Wässern erfolgen. Es ist auf eine ordnungsgemäße, versickerungsfreie Ableitung der Wässer von Dach- und Freiflächen sowie auf die Dichtheit aller Wasser- und Abwasserleitungen zu achten. Die Verkarstungsprozesse könnten sonst initiiert bzw. verstärkt werden und zu lokalen Senkungen bzw. Einbrüchen und damit möglicherweise auch zu Bauschäden führen.

3.14. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

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

3.15. Planungen benachbarter Gemeinden

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

3.16. Sonstiges

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

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

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

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

3.17. Vorprüfung des Einzelfalles

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

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

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

Anlage 1 zum UVPG listet alle UVP-pflichtigen Vorhaben auf und benennt die Art der Prüfungspflicht. Für einige Vorhaben, die keiner gesetzlich zwingend vorgeschriebenen UVP-Pflicht unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung des

Einzelfalls durchzuführen (§ 7 UVPG). In diesem Fall entscheidet die zuständige Behörde (bei Bebauungsplänen die planaufstellende Gemeinde) mit Hilfe der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, ob eine UVP-Pflicht des Vorhabens besteht. Für das hier vorliegende Planvorhaben ist das unter Nr. 18.7 der Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ aufgeführte Vorhaben maßgeblich:

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

Grundfläche im Sinne des Gesetzes ist dabei der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Das hier vorliegende Städtebauprojekt weist im gesamten Geltungsbereich eine Fläche von 10.665 m² auf. Die anrechenbare Fläche liegt nochmals deutlich unter diesem Wert.

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

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

4. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Wehnde, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 Abs. 6 des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht wesentlich berührt.

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

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	X			Abdeckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Gemeinde Wehnde - Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen des B-Planes
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	X			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung leicht erschließbarer Flächen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	X			Abdeckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Gemeinde Wehnde - Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen des B-Planes
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	X			Der B-Plan dient der städtebaulich geordneten Entwicklung neuer baulicher Nutzungen am Rand der Ortslage.
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				nicht betroffen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		Keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG. Die Schutzgüter Luft und Klima werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere,		X		

	Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten sind und somit Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert werden.
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				Schutzgebiete nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				nicht betroffen
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				nicht betroffen
Nr. 7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				nicht betroffen
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		Vorgaben im Rahmen der einzelnen Projektrealisierungen durch GEG
Nr. 7g	die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)				nicht betroffen
Nr. 7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen
Nr. 7i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				nicht betroffen
Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die				nicht betroffen

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

	Militärliegenschaften,				
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		parallele Änderung des Flächennutzungsplanes
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			X	Entzug von ca. 10.665 m ² Fläche, die überbaut werden dürfen (Straßen und Bebauung), vorgesehene Bepflanzung auf den Grundstücken, Grünfläche sowie Festsetzung von Bepflanzungen.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Wehnde davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

5. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

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

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

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

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

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

Generell gilt:

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

6. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen

6.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Das Plangebiet wird entsprechend der Eigenart der Umgebung und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Hieraus resultieren die nachfolgend festgelegten zulässigen Nutzungen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie durch eine maximale Gebäudehöhe bestimmt.

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

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl wird grundsätzlich verzichtet. Zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind im Baugebiet Höhenbegrenzungen erforderlich. Die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Gesamtgebäudehöhe. Durch die Höhenfestsetzung und die Festsetzung der Dachneigung ist der städtebauliche Zweck der Begrenzung der Gebäudehöhen dann erreicht.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt gem. §18 BauNVO. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert und in Abhängigkeit vom Geländeverlauf erfolgt. Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bzw. des Wandabschlusses bezogen auf die Bezugsebene.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Eckgrundstücke ist hierbei ausschließlich der Teil der Wohngebietsstraße maßgeblich, welcher von Nord nach Süd verläuft. Grundsätzlich orientiert sich die Erschließungsstraße an dem vorhandenen Geländeniveau ohne größere Einschnitte oder Auffüllungen. In der Planzeichnung werden diesbezüglich Festsetzungen der Höhenlage der Planstraße gem. § 9 Abs. 3 BauGB aufgeführt.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe, Oberkante First, von 10,5 m bei Gebäuden mit Walm, -Sattel-, Krüppelwalmdach oder versetztem Pultdach auf die Bezugsebene festgesetzt. Gebäude mit Flachdach sind mit einer Gebäudehöhe, Oberkante Wandabschluss / Attika, von maximal 7,5 m oberhalb der Bezugsebene zulässig.

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

6.4. Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften

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

Entsprechend dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

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

Als Dachform werden für alle Grundstücke im Geltungsbereich die in der Umgebung vorhandenen charakteristischen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer festgesetzt. Unter Berücksichtigung von zeitgenössischer Architektur und im Stile des modernen Zeitgeistes werden neue Dachformen integriert, sodass neben den genannten Dachformen auch Flachdächer zulässig sind.

Die Dachneigung von geneigten Dächern wird auf den Bereich von 20° – 45° festgesetzt, Flachdächer sind zwischen 0° und 5° zulässig.

Die gewählten Einschränkungen bei Flachdächern (insbesondere die verringerte maximale Gebäudehöhe) hat vorrangig städtebauliche Gründe. Durch diese Vorgaben soll gewährleistet sein, dass den optisch dezent erscheinenden Baukörpern der Gebäude mit geneigten Dächern keine überdimensionierten Baukörper gegenüberstehen. Darüber hinaus sollen alle Dachformen annähernd gleichwertige Nutzflächen erhalten.

Durch die Zulässigkeit des Flachdaches für Hauptgebäude kann sich das Ortsbild verändern. Die bisherige Monotonie der gleichen Dachformen weicht einer städtebaulichen Vielfalt. Zum anderen kann sich die Wahl der Dachformen und Dachausrichtung auf die gesetzlichen Abstandsflächen auswirken, sodass größere Grenzabstände nötig sind. Dies haben die Bauherren jedoch durch die Wahlmöglichkeit selbst in der Hand.

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

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

6.5. Garagen, Carports und Nebenanlagen

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

Da das Parken auf der Planstraße aufgrund deren Dimensionierung nicht möglich ist, sind im Bauantrag/Bauanzeige mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich hierbei um eine befestigte Stellfläche, ein Carport oder Garage handelt.

6.6. Technische Infrastruktur

Die Anbindung an das örtliche sowie das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Erschließungsstraße „Wickenhof“ in das Wohngebiet. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes sichergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche übermäßig durch Verkehr zu beeinträchtigen.

Der Ausbau der Wohngebietsstraße erfolgt auf einer Gesamtbreite von 6,0 m. Topografiebedingt sind im Zuge der verkehrstechnischen Erschließung geringfügige

Einschnitt- und Dammböschungen erforderlich, die auf den geplanten Baugrundstücken verbleiben.

Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer mit vorgesehen, welcher eine Mindestgröße für 3-achsige Müllfahrzeuge aufweist.

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

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

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

Die bisher vorhandene Trinkwasserleitung sowie eine Elektroerdverkabelung, werden mittels eines Leitungsrechtes in der Bebauungsplanung gesichert. Dieser Bereich wird zudem als Rasenweg (6 m) gekennzeichnet, um eine Befahrbarkeit und dauerhafte Zugänglichkeit zu gewährleisten.

7.6.1 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist die Erweiterung des bestehenden Netzes aus der Ortslage erforderlich. Der Anschlusspunkt befindet sich in der direkten Umgebung. Die vorhandene Trinkwasserleitung an der westlichen Grenze des Wohngebietes wird über ein zeichnerisch festgesetztes Leitungsrecht gesichert. Dieser Bereich wird zudem als Rasenweg (6 m) gekennzeichnet, um eine Befahrbarkeit und dauerhafte Zugänglichkeit zu gewährleisten.

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert. Es steht Löschwasser über vorhandene Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 ThürBKG durch die Gemeinde sicher zu stellen. Die Löschwasserversorgung kann über normgerechte Löschwasserentnahmestellen realisiert werden. Sofern die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden soll, ist eine entsprechende Vereinbarung mit dem Trinkwasserversorger abzuschließen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 i.V.m. der gemeinsamen Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ von AGBF, DFV und DVGW zu dimensionieren. Die erste Wasserentnahmestelle ist im Abstand von maximal 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche sicher zu stellen.

Der Grundschutz des Wohngebietes von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird damit gewährleistet.

7.6.2 Abwasserbeseitigung

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

Entsorger sind die „Lindenberger Wirtschaftsbetriebe“. Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der wasser- und abwassertechnischen Anlagen im beplanten Gebiet erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Zu diesem Zweck ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und den Lindenberger Wirtschaftsbetrieben erforderlich. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit den Wirtschaftsbetrieben. Die von dem Erschließungsträger herzustellenden Ausführungspläne (Erschließungsplan mit Abgrenzung B-Plan-Gebiet und Liegenschaften, Dimensionen, Gefälle, Höhen, Hausanschlussleitungen, Schmutz- und Regenwasserkanäle) bedürfen der Zustimmung. Nach Abschluss der Arbeiten sind Regelungen zur Nutzung und Eigentumsumlage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Wirtschaftsbetrieben zu treffen. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt bei den Lindenberger Wirtschaftsbetrieben. Durch den geplanten Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage wird eine Beitragspflicht gemäß Beitrags- und Gebührensatzung entstehen.

Die Gemeinde ist noch nicht an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage angebunden. Um die abwassertechnische Entsorgung zu ermöglichen, werden die neuen Baugrundstücke als Übergangslösung gemäß Thüringer „Erlass zur wasserrechtlichen Zulässigkeit von Einleitungen aus Kleinkläranlagen“ (Thüringer Kleinkläranlagenerlass vom 22. 03. 2004) bis zum Anschluss an eine öffentliche Abwasserentsorgungsmöglichkeit an vollbiologische Kleinkläranlagen nach der DIN EN 12566-3 (Vollbiologie), die jeweils auf dem Grundstück anzuordnen sind, angeschlossen.

Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Aufgrund geologischer Besonderheiten (siehe Punkt 3.13.) wird von einer Versickerung vor Ort Abstand genommen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist über die Kanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen.

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

Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümerwirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern. Die Grundstücksentwässerungsplanungen sind Lindenberger Wirtschaftsbetrieben zur Zustimmung vorzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

Zur Rückhaltung von eventuell anfallendem Außengebietswassers sind geeignete Rückhaltevorkkehrungen vorzusehen. Diesbezüglich wird die östliche Pflanzfläche als Anwallung ausgebildet, um das Außengebietswasser zurückzuhalten. Weiterhin wird die nördliche Fläche, welche mit Scherrasen gekennzeichnet wird, als Böschung ausgeführt, um im Bedarfsfall die weiter nördlich angrenzenden Grundstücke zu schützen. Weitere notwendige Profilierungsarbeiten können auf dem gemeindeeigenen Grundstück 452/23 im Bedarfsfall noch vorgesehen werden.

7.6.3 Erschließung Elektrizität

Die elektrische Erschließung des Bebauungsgebietes kann durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen erfolgen. Die Trassenführung und eventuell notwendige Standorte der Kabelverteiler sind mit der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG abzustimmen.

Die vorhandene Stromtrasse an der westlichen Grenze des Wohngebietes wird über ein zeichnerisch festgesetztes Leitungsrecht gesichert. Dieser Bereich wird zudem als Rasenweg (4 m) gekennzeichnet, um eine Befahrbarkeit und dauerhafte Zugänglichkeit zu gewährleisten.

7.6.4 Erschließung Telekommunikation

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

7.6.5 Erschließung Gas und Geothermie

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

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

7.6.6 Entsorgung

Da die Wohngebieterschließungsstraße als Sackgasse endet, und ein Rückwärtsfahren der Müllsammelfahrzeuge nach DGUV- Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" nicht zulässig ist, wird ein Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen.

Die Entsorgung von Hausmüll, DSD- Material, Papier und Sperrmüll mit den üblichen 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen kann somit ohne Rückwärtsfahren erfolgen.

Ein Stellplatz für Container am südöstlichen Ende des Wohngebietes wird mit vorgesehen.

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

7.6.7 Photovoltaikanlagen

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

7.6.8 Parkflächen

Innerhalb des Wohngebietes erfolgt an der Erschließungsstraße die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz –, die Parkmöglichkeiten für Besucher außerhalb der Straßenräume gewährleistet.

6.7. 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).

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

Aufgrund 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.

Im Rahmen der Bilanzierung wird sich auf den Ausgangszustand einer Ackerfläche bezogen. Die Bewertung erfolgte nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU

2005), Zu- und Abschläge in Anlehnung an die Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999).

Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen
Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet "Zum Ohmberg"

Bestand					Planung					Bilanz	
Biotoptyp	Code	Wert	Fläche	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche	Wert-punkte	Wertpunkte	
gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001			D	E	F=DxE	G=F-C
Gemeinbedarfsfläche											
Ruderafflor auf frischen Standorten	4710	25	10.665 m²	266.625 WP	bebaubare Wohngrundstücksfläche (GRZ 0,4) ergibt 0,6 x Fläche Baugrundstück, abzgl Pflanzflächen))	9110	0	4.362 m²	0 WP	-266.625 WP	
					nicht bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4; ergibt 0,4 x Fläche Baugrundstück, abzgl Pflanzflächen)	9110	20	2.908 m²	58.160 WP	58.160 WP	
					Pflanzfläche (Feldhecke)	6110	40	780 m²	31.200 WP	31.200 WP	
					sonstige Straße (Anliegerstraße, versiegelt)	4220	0	1.500 m²	0 WP	0 WP	
					Parkflächen	4220	0	90 m²	0 WP	0 WP	
					Rasenweg (unversiegelt)/ Scherrasen	9280	20	935 m²	18.700 WP	18.700 WP	
					Gemeinbedarfsfläche	4220	0	90 m²	0 WP	0 WP	
Summe Flächen			10.665 m²	266.625 WP				10.665 m²	108.060 WP	-158.565 WP	
zusätzliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken											
					Anpflanzung Laubbäume als zusätzliche Aufwertung, (2 Stück je Baugrundstück, 11 Bauplätze = 22 Stück, Flächenansatz pro Baum = 50 m²)	6110	15	1.100 m²	16.500 WP	16.500 WP	
Gesamtsumme										-142.065 WP	

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

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

Der errechnete Wertverlust von insgesamt 142.065 Wertpunkten wird auf einer externen Fläche der Gemeinde Wehnde ausgeglichen. Die Maßnahmen werden rechtsverbindlich vor Plangenehmigung über einen Vertrag nach §11 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

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

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

Die Pflanzfläche 1, die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, ist mit einer naturnahen Strauchhecke gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Strauchanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen.

Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

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

Innerhalb der Baugrundstücke sind nach Abschluss der Bauarbeiten in der Pflanzperiode jeweils pro Grundstück 2 Stück Obstbäume gemäß Pflanzliste 2, anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei den Neuanpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- | | | | |
|---------|----|-------------|--------------------|
| - Bäume | B. | 2 x v. o.B. | 10 – 12 (22 Stck.) |
|---------|----|-------------|--------------------|

Die Durchführung und Unterhaltung der Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode abzuschließen.

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

- Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten (es gelten DIN 18916 und DIN 18919).
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).
- Die Pflanzungen und Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30. Oktober und vor dem 1. März an frostfreien Tagen durchzuführen.

- Ab dem 01. März 2020 ist gemäß § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete nicht mehr gestattet. Es ist ausschließlich die Verwendung von zertifiziertem Saatgut und zertifizierten Gehölzen aus den zutreffenden Vorkommensgebieten zulässig.
- Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode abzuschließen.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen auch gestalterischen Gründen, mit dem Ziel einer angemessenen Randeingrünung des Plangebietes. Auf eine Bepflanzung auf südlicher Seite wird verzichtet, um eine perspektivische Erweiterung des Wohngebietes zu ermöglichen, Dazu gehört dann auch der Anschluss an den Wendehammer.

6.8. Immissionen und Schallschutztechnische Festsetzungen

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Ausweisung ist in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Im Hinblick auf die L 2017 dürften sich keine der Planung entgegenstehenden Konflikte ergeben, da es sich bei dem B-Plangebiet um eine städtisch geprägte Ortslage mit entsprechender Vorbelastung handelt, die im Übrigen auch die gesamte nähere und weitere Umgebung betrifft.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

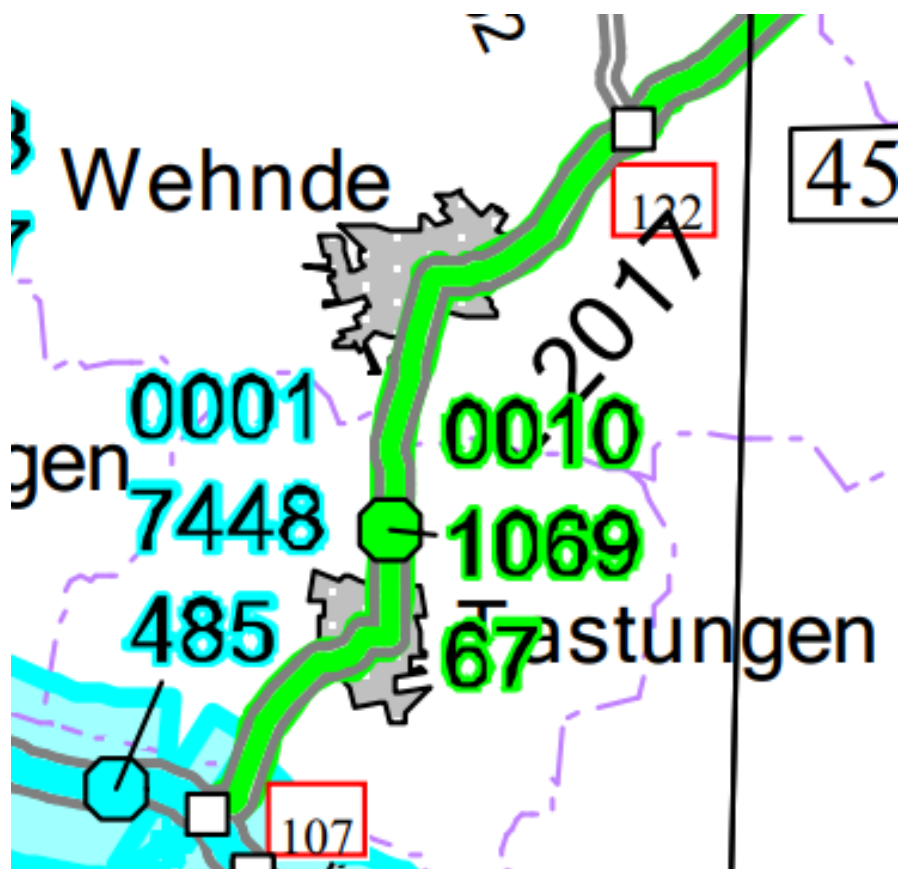
Im Rahmen einer schalltechnischen Vorbetrachtung wurden Festsetzungen hinsichtlich der Immissionen aus der im westlichen Bereich befindlichen Landesstraße L 2017 getroffen.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den

umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Gemäß der aktuellen Verkehrsmengenkarte des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr beträgt die aufgrund einer 2015 durchgeführten Straßenverkehrszählung ermittelte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke im Bereich von der L2017 1.069 Kfz (inkl. 67 x Schwerverkehr über 3,5 t).

Der Abstand des Baufensters zur Mitte der 1. Fahrspur der Landstraße beträgt ca. 55 m.



Verkehrszahlen Landstraße L2017
Karte Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr

Mit Hilfe der vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß Anhang der DIN 18005-1:2002-07 können die vom Verkehr erzeugten Beurteilungspegel abgeschätzt werden. Den nachfolgenden Diagrammen kann der ungefähre Wert des Beurteilungspegels (tag und nachts) vom Verkehr auf einer Landesstraße als Funktion der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV und des Abstandes des Immissionsortes von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens entnommen werden.

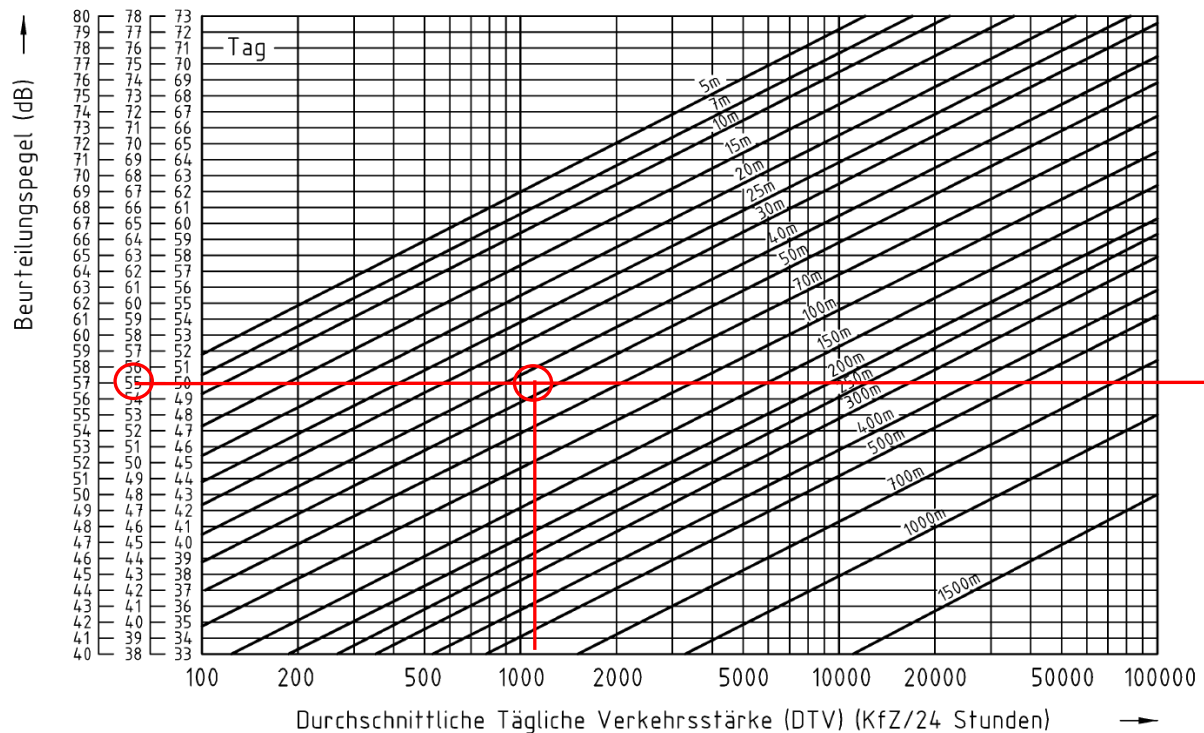


Diagramm zur Abschätzung des Beurteilungspegels von Straßenverkehr für verschiedene Abstände als Parameter, Tag (DIN 18005-1:2002-07)

In Richtung des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags ab einem Abstand von 45 m zur Straßenmitte der ersten Fahrbahn der Landesstraße L2017 eingehalten

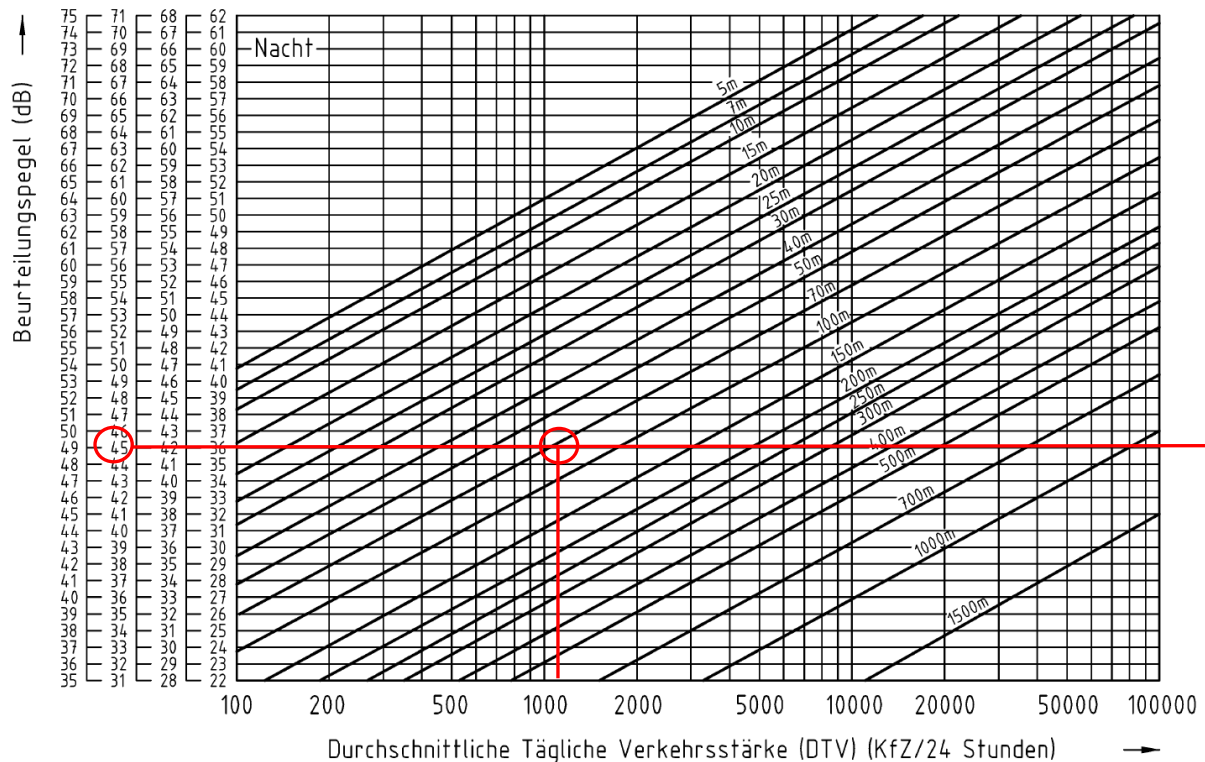


Diagramm zur Abschätzung des Beurteilungspegels von Straßenverkehr für verschiedene Abstände als Parameter, Nacht (DIN 18005-1:2002-07)

In Richtung des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts erst ab einem Abstand von 80 m zur Straßenmitte der ersten Fahrbahn der Landesstraße L2017 eingehalten.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 wird empfohlen, zum Schutz der Aufenthaltsräume an den geplanten Gebäuden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Grundsätzlich gibt es eine Vielzahl von Maßnahmen zum Schutz vor Lärm. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger, als auch den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Es wird bei Lärmschutzmaßnahmen zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle beziehungsweise auf den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind aufgrund der Lage des Plangebietes, aus Gründen der sparsamen Ausnutzung mit Grund und Boden sowie aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar.

Bei passiven Schallschutzmaßnahmen wird durch entsprechende Gebäudeplanung (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, Fenster- und Außenwandkonstruktion) sichergestellt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Aufenthaltsräumen eingehalten werden können.

An den Bauflächen, die von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 betroffen sind, kann die Lärmeinwirkung auf Aufenthaltsräume minimiert werden, indem

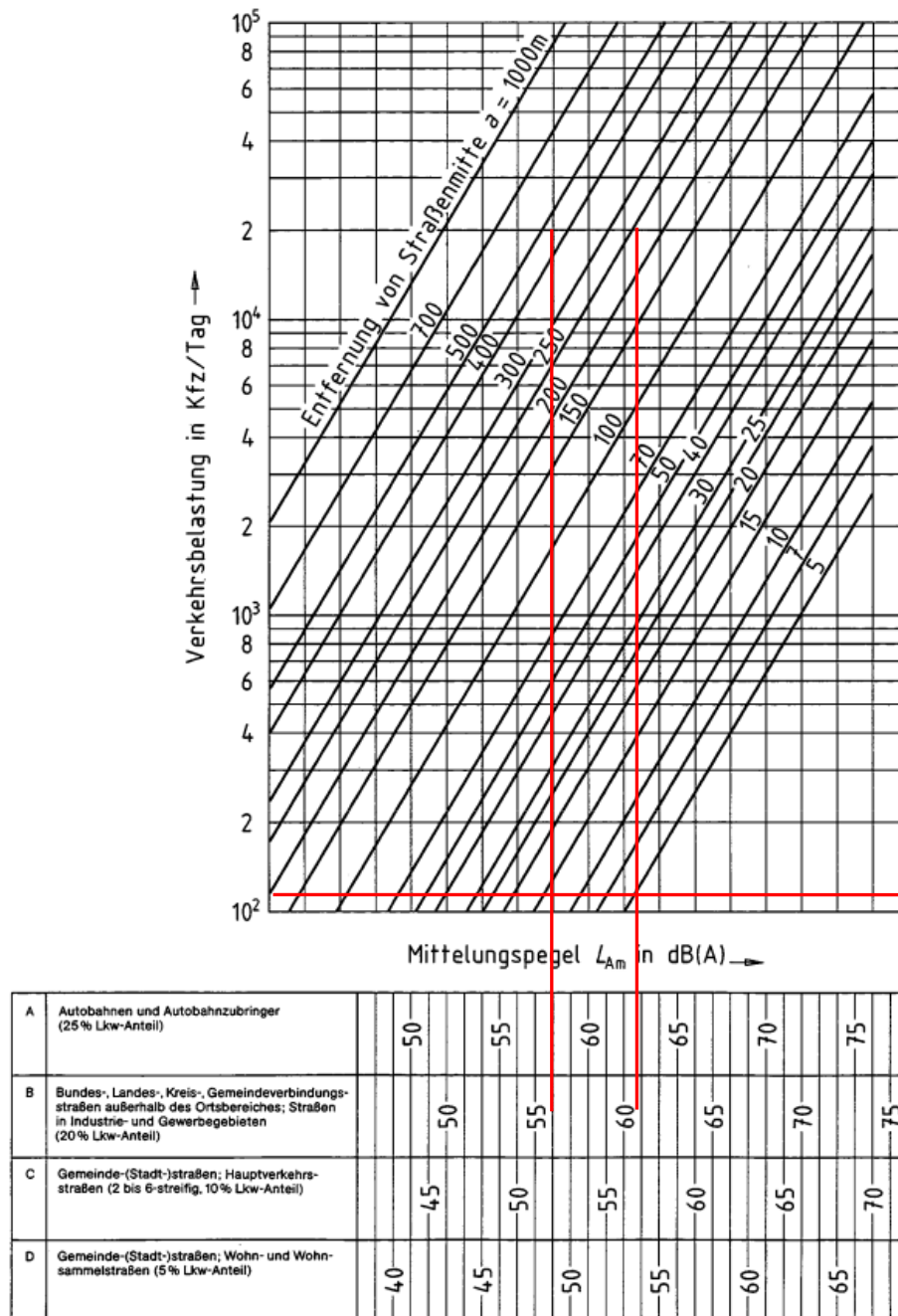
- Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten liegen
- In den Schlafräumen Fenster zum Öffnen an den leisen Gebäudeseiten angeordnet werden
- Einbau schalldämmender Fenster
- Balkone und Terrassen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden
- Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen

Es erfolgt als Schutzmaßnahme die Festsetzung von einem so genannten „Lärmpegelbereich“ nach DIN 4109-1:2018-01 im Bebauungsplan (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und der damit verbundenen Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen.

Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109-1:2018-01 der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, und zwar in

Abhängigkeit von der Raumart und vom maßgeblichen Außenlärmpegel, sind in der Tabelle 8 der DIN 4109-1:2018-01 ausgewiesen.

Die "maßgeblichen Außenlärmpegel" sind die erhöhten Beurteilungspegel gemäß der DIN 18005-1:2002-07 zur Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und können damit direkt aus der entsprechenden Lärmkarte am Tage entnommen werden.



Zu den Mittelungspegeln sind gegebenenfalls folgende Zuschläge zu addieren:

+ 3 dB(A), wenn der Immissionsort an einer Straße mit beidseitig geschlossener Bebauung liegt,

+ 2 dB(A), wenn die Straße eine Längsneigung von mehr als 5 % hat,

+ 2 dB(A), wenn der Immissionsort weniger als 100 m von der nächsten lichtsignalgeregelten Kreuzung oder Einmündung entfernt ist.

Bild 1. Nomogramm zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ vor Hausfassaden für typische Straßenverkehrssituationen

Anmerkung: Die in dem Nomogramm angegebenen Pegel wurden für einige straßentypische Verkehrssituationen nach DIN 18 005 Teil 1/05.87, Abschnitt 6, berechnet. Hierbei ist der Zuschlag von 3 dB(A) gegenüber der Freifeldausbreitung berücksichtigt.

Anhand des Bild 1 der DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich aufgrund der L2017 mit einer Verkehrsbelastung von 1.096 Kfz pro Tag die folgenden Lärmpegelbereiche (jeweils bezogen auf die Mitte der naheliegendsten Fahrbahn):

- Lärmpegelbereich II 56 – 60 dB(A): ab 0 m bis 5 m
- Lärmpegelbereich I bis 55 dB(A): ab 5 bis 14 m

Das bedeutet, der komplette Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereich I. Dieser Sachverhalt wird in die Satzung mit übernommen und festgesetzt.

Anhand dieses im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiches, kann im konkreten Einzelfall aus DIN 4109-1:2018-01, Tabelle 8-10, die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedener Wand / Fensterkombinationen ermittelt werden.

Bei Neubauten ist in der Regel ein aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) erforderliches Baukonstruktionsmerkmal für Wände, Dächer und Türen ein den Lärmpegelbereich I bis III entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R'_{w} für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gewährleistet.

Es ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird empfohlen, zumindest an Schlafräumen, vor denen nachts Beurteilungspegel von > 45 dB(A) überschritten werden, den Einbau entsprechend ausgelegten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen vorzusehen.

Eine Verminderung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile in Folge einer akustisch effektiven Bebauung wird ermöglicht, indem später in der Ausführungsplanung eine entsprechende Nachweisführung nach DIN 4109-1:2018-01 erfolgt.

Auf den Grundstücken des Geltungsbereiches sollten die künftigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) prinzipiell auf der zur L2017 abgewandten Seiten errichtet bzw. angelegt werden. Da dies aufgrund der Lage zur Erschließungsstraße nicht praktikabel erscheint, wird eine seitliche Anordnung (Nord- bzw. Südseite der Gebäude) der Außenwohnbereiche mit entsprechender Abschirmung empfohlen. Eine Festsetzung für die Außenwohnbereiche wird explizit nicht vorgenommen. Unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes zum Flughafen Berlin-Schönefeld (Urt. V. 16.03.2006, a. a. O., BverwG 125, 212 ff., Rn. 362, 368) hat das OVG NRW in seinem Urteil von

16.03.2008 -7 D 34/07.NE- zum zulässigen Dauerschallpegel für Außenwohnbereiche ausgeführt, dass Dauerschallpegel bis zu 62 dB (A) hinnehmbar seien, da dieser Wert die Schwelle markiere, bis zu den unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten seien. Da sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Lärmpegelbereiches I befindet, wird dieser Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

Die folgenden Festsetzungen werden in die Planung übernommen:

- Es wird der Lärmpegelbereich I nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind der Tabelle 8 der DIN 4109-1:2018-01 zu entnehmen.
- Die Grundrisse der Gebäude sind möglichst so anzuordnen, dass Fenster besonders sensibler Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nur an der zur L2022 abgewandten Gebäudeseite des geplanten Wohnhauses angeordnet werden.
- Alternativ sind in diesen Räumen an der zur L2017 zugewandten Seite der Fassade Fenster zulässig, wenn diese Räume über zusätzliche Fenster an abgekehrter Richtung verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen darf das Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile nicht mindern.

Durch die gewählten Festsetzungen wird das planungsrechtliche Trennungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung ebenso wie der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprechend berücksichtigt.

Die Gemeinde Wehnde bewertet die Immissionssituation dahingehend, dass die Entwicklung des geplanten Wohnbaustandortes möglich ist. Der festgestellte Lärm-Immissionskonflikt lässt sich auf der Planungsebene lösen. Unter Berücksichtigung der gewählten Festsetzungen werden dabei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

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

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

6.10. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

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

6.11. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

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

6.12. Hinweise

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

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

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

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

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

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung

bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

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

Es wird auf das äußerst hohe Gefahrenpotential gegenüber Oberflächenwasserabfluss/Wassererosion des Plangebietes, aufgrund der natürlichen Standortgegebenheiten, hingewiesen. Bei unzureichender Bodenbedeckung besteht bei jedem einzelnen auslösenden Ereignis (z. B. Starkregen, starke Schneeschmelze) eine erhöhte bzw. tatsächliche Gefahrensituation insbesondere durch wild abfließendes Oberflächenwasser bzw. Bodenerosion durch Wasser, in dessen Folge ggf. das Plangebiet nachteilig beeinträchtigt werden könnte, z. B. durch Wasser-, Stoff- und Sedimenteinträge. Dieser Sachverhalt ist bei der Gebäudeplanung entspr. zu berücksichtigen.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu 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.
- Die sehr tonreichen Böden, sind abhängig von den Witterungsbedingungen und Bodenwassergehalten besonders verdichtungsempfindlich. Bodenarbeiten sind daher nur bei trockener Witterung und geeigneten

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

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

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

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

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen

Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

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

7. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten digitale Katasterkarten.

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

8. Alternativen

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

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

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

9. Kosten

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ entstehen folgende Kosten:

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

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

10. Flächenbilanz

Verkehrsflächen Straße + Parkplatz	1.500 m ²
Gemeinbedarfsfläche	90 m ²
Scherrasen+Rasenweg	935 m ²
Fläche mit Pflanzgebot und Wall	780 m ²
Bauland bebaubar (GRZ I 0,4)	2.908 m ²
Bauland bebaubar (GRZ II bis 0,6)	1.454 m ²
<u>Gartenfläche</u>	<u>2.908 m²</u>
 Summe Geltungsbereich	 10.665 m ²

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

11. Einleitung und Vorbemerkungen zum Umweltbericht

Die Gemeinde Wehnde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 für die Erstellung eines Wohngebietes „Zum Ohmberg“.

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

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

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

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

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

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

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die

für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

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

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

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

12. Grenzen des Untersuchungsraumes

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

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

- das Plangebiet nur eine Gesamtfläche von 10.665 m² besitzt,
- die Ortslage nördlich und westlich um das Planungsgebiet bereits durch Bebauungen geprägt ist,

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße Wickenhof verkehrlich ausreichend erschlossen.

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

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

- Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012) und
- Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zum Bebauungsplan

Bei der Erarbeitung der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ der Gemeinde Wehnde werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten sind die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen des Verfahrensschrittes gemäß § 4 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Gemeinde Wehnde im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten. Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planunterlagen entsprechend überarbeitet und ergänzt.

14. Inhalt und Ziele der Planung

14.1. Angaben zum Standort, Lage zum Gemeindegebiet

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

14.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans

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

14.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

14.3.1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Die Pflanzfläche, die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, ist mit einer naturnahen Strauchhecke gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Strauchanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen.

Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

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

Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode abzuschließen.

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

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

Hinweise

Bauzeitenregelung: Gehölzbeseitigung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 01. März und 30. September (Abweichende Regelungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Eichsfeld abzustimmen).

Mitwirkungspflicht: Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter,

artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.
<u>Hinweispflicht</u> bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.
Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
Zur <u>Erhaltung des Mutterbodens</u> (§ 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 <u>Minderung baubedingter Beeinträchtigungen</u> des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu 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. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.

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

Berücksichtigung Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena).

14.3.8. Maßnahmenblatter

Maßnahmenbezeichnung				Pflanzfläche 1	
Anlage Feldgehölz					
☒ Schutz	☐ Vermeidung	☐ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
☐ Boden	☐ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☐ La. Bild
Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
☐ Boden	☐ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☐ La. Bild
<u>Zielsetzung:</u> Ziel ist durch Umwandlung von Ackerfläche 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 <u>Beschreibung der Maßnahmen:</u> Pflanzung naturnahe, mehrreihig und geschlossenes Feldgehölz aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen: - Pflanzung, im Raster (Sträucher Abstand 1,25 x 1,25 m, Heister Abstand 1,5 x 1,5 m) Pflanzliste 1 - Sträucher (2 x v. o.B. 60 – 100), Artenauswahl: - Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) - Hechtrose (<i>Rosa glauca</i>) - Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) - Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) - Heister (2 x v. o.B. 100 – 150), Artenauswahl: - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>) - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) - Espe (<i>Populus tremula</i>) - Mehlbeere (<i>Sorbus area</i>) - Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) - Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)					

Maßnahmenbezeichnung		Pflanzfläche 1
Anlage Feldgehölz		
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916 - Aufstellen von zwei Greifvogelstangen. - 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		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u>		
Spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Erschließung der Wohngebietsfläche		
Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):	Gemarkung Wehnde, Flur 3, Flurstück 452/23 (Teilfläche)	
Flächengröße:		
Vorgesehene Regelung		
☐ Flächen der öffentlichen Hand ☒ Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	Privat
☐ Grunderwerb erforderlich ☒ Nutzungsänderung/-beschränkung	Künftige Unterhaltung	Privat

Maßnahmenbezeichnung				Privatgrundstücke	
Anlage Private Anpflanzungen auf den Grundstücken					
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
☒ Boden	☒ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild
Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
☒ Boden	☒ Wasser	☐ Klima	☐ Biotope	☐ Habitate	☒ La. Bild
Zielsetzung: Ziel ist mit der Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen auf den Privatgrundstücken im Plangebiet einen vorhabenbezogenen Teilausgleich für beeinträchtigte Funktionen des Bodenhaushaltes und der Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotope zu erbringen. Beschreibung der Maßnahmen: • Pflanzung von Hochstämmen, 2xv, 10/12, (2 Stck. je Baugrundstück), Sortenauswahl: siehe nachfolgende Pflanzliste 2. • Pflanzabstand 7-8 m • Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916 • Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916. Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr. • Unterhaltungspflege: Fachgerechter Baumschnitt alle 5 Jahre.					
Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: Spätestens ein halbes Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück.					
Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):			Privatgrundstücke		
Flächengröße:					
Vorgesehene Regelung					
☐ Flächen der öffentlichen Hand			Künftiger Eigentümer:	privat	
☒ Flächen Dritter					
☐ Grunderwerb erforderlich			Künftige Unterhaltung	privat	
☒ Nutzungsänderung/-beschränkung					

Pflanzliste 2

Obstbäume (Hochstamm)

(2 x v. o.B. 10 – 12)

Apfel (*Malus domestica*):

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

Sauerkirsche (*Prunus cerasus*):

- Morellenfeuer
- Schattenmorelle

Süßkirsche (*Prunus avium*):

- Große Schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Teichners Schwarze Herzkirsche

Pflaume (*Prunus domestica*):

- Anna Späth
- Hauszwetsche
- Lützelsachser
- Ontariopflaume
- Wangenheim

Birne (*Pyrus communis*):

- Alexander Lucas
- Bosc' Flaschenbirne
- Clapps Liebling
- Gellert's Butterbirne
- Gute Luise
- Konferenzbirne

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

15.1. Grundsätze der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 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. 6.7 Grünordnung.

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.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

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

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.

15.1.1. Regionalplanung

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich gemäß Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) innerhalb des Vorbehaltsgebiets "Tourismus und Erholung" sowie im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung.

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

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

15.1.2. Flächennutzungsplan

In der Planzeichnung des F-Planes und auch in der 1. Änderung, wird die jetzt neu überplante Wohnbebauungsfläche als Grün- und landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird im Parallelverfahren geändert.

15.1.3. Wasser/ Gewässerschutz

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

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

15.1.4. Abfälle / Altlasten / Bodenschutz

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

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

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

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

15.1.5. Erneuerbare Energien, Energieeffizienz

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- keine Betroffenheit

15.1.6. Kulturdenkmale

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

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Verankerung der Hinweispflicht im Umweltbericht

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

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

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

Visuell prägende Gehölzstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- keine Betroffenheit

15.1.8. Schutzgebiete nach Waldrecht

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- keine Betroffenheit

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

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

15.1.10. Europäischer Artenschutz

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

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

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

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

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

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

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

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

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

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

Baubedingte Auswirkungen (B): z.B. Baubetrieb, (Zwischen-) Lagerung von Baumaterial und Erdmassen, Flächenbeanspruchung für Maschinen, Versorgungseinrichtungen etc., Bauverkehr auf Zubringerwegen, Lärm-Emission,

Licht-Emission, Erschütterungen, Abwasseranfall, Grundwasserabsenkungen, Bodenverdichtungen, Baufeldfreimachung (Gehölz-/Vegetationsbeseitigung), Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren etc.

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

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

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

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

16.1. Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

Potenziell natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet 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

Im Rahmen der Bilanzierung wird sich auf den aktuellen Zustand als intensiv genutzte Grünlandfläche bezogen.

Unter Punkt 6.7 Grünordnung der Begründung werden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich des Plangebietes im Einzelnen beschrieben. Die Benennung der Biotop- und Nutzungstypen mit Zuordnung der entsprechenden Biotoptypen-Codes erfolgte gemäß der Kartieranleitung zur Offenlandbiotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUG 2001).

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

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

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

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

Bewertung: intensiv genutzte Grünlandflächen → mittlere Bedeutung

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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

Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen

Schadensbegrenzende Maßnahmen und Mitwirkungspflicht:

- Gehölzbeseitigung oder Gehölzschnitte sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Schwärmphase von Fledermäusen durchzuführen. Fällung von Bäumen oder Rückschnitte nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Mitwirkungspflicht: Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde

(Landratsamt Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Biotope / Pflanzen- und Tierwelt allgemeiner Bedeutung

Die überplante Fläche besteht aus intensiv genutzter Grünlandfläche mit geringer bis mittlerer Biotopfunktion.

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

Für die durch das Planvorhaben verursachten Funktionsverluste der Biotope für die Arten- und Lebensgemeinschaften und für den Naturhaushalt sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor Ort zu erbringen bzw. werden durch die Gemeinde außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes erbracht.

Kompensationsmaßnahme - Entwicklung von wertvollen Biotopen

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

Europäisch geschützte Arten/ National geschützte Arten

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

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

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

16.2. Fläche

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Es werden insgesamt 10.665 m² überplant, wobei das betrachtete Areal durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überformt ist.

Bewertung: intensiv genutztes Grünland → mittlere Bedeutung

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Anlagebedingt und betriebsbedingt erfolgt eine Flächeninanspruchnahme von 10.665 m² durch Überplanung und Neuüberbauung. Im Plangebiet sind die für die vorgesehene Nutzung (Wohnbebauung) geplanten Gebäude mit den entsprechend erforderlichen Nebenanlagen vollständig neu zu schaffen. Es ist der Verlust von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch weitere (Teil-) Versiegelung zu erwarten. Zudem sind baubedingt Beeinträchtigungen von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch Verdichtungen, Immission von Nähr-/Schadstoffen, Havarien u. a möglich.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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

Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch weitere Gehölzpflanzungen

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

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

16.3. Boden

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

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

Bewertungsgrundlage des Schutzgutes Boden

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

Bestandsbeschreibung und –bewertung

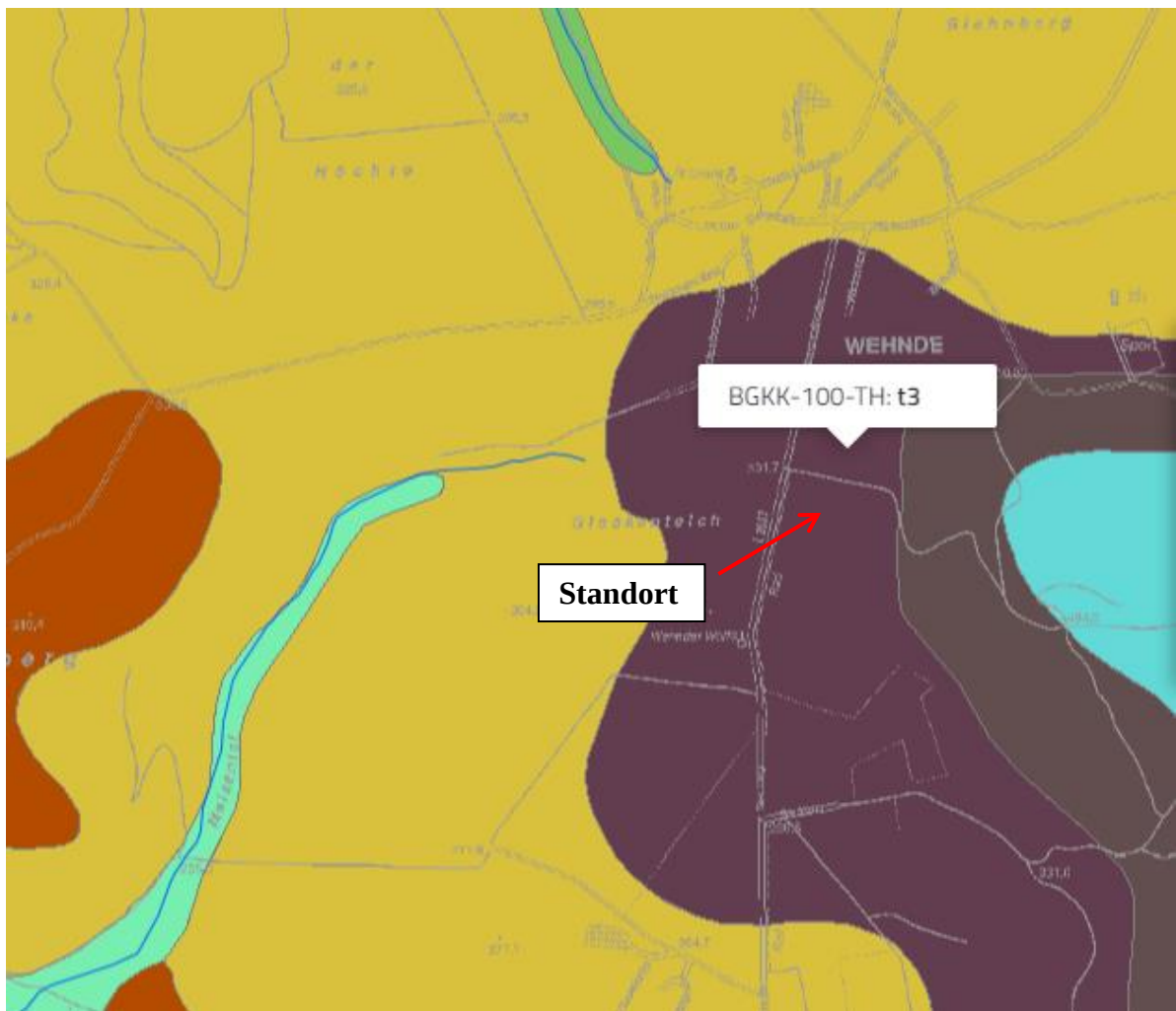
Die Bodenbildung wird durch das Zusammenwirken von Gesteinsuntergrund, Relief, Klima, Vegetation, Bodenfauna und von menschlichen Eingriffen gesteuert.

Im Sinne des BBodSchG erfüllt der Boden natürliche Funktionen als

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

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

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



Auszug Bodengeologische Karte (BGKK100 - Quelle: TLUBN Kartendienst)

Die Leitbodenformen im Plangebiet wird durch Ton, lehmigen Ton (Sedimente des Unteren Buntsandsteins) gebildet.

Ton, lehmiger Ton (t3):

Bodeneigenschaften/Meliorationen/ Anbaueignung Ertragspotenz

- Bodeneigenschaften Ton, lehmiger Ton (t3):
- schwere, überwiegend kalkhaltige Böden mit meist hoher Wasserspeicherfähigkeit aber auch beträchtlicher Austrocknungstendenz (i.d.R. unausgeglichener Wasserhaushalt, enge Verwandtschaft zu Einheit t2)
- geringe Garebereitschaft und entsprechend ungünstiges Gefüge (Tendenz zu schollig-klumpiger Absonderung)
- vergleichsweise hohes Nährstoffpotential
- im Allgemeinen nicht für Zusatzwasser geeignet (zu rasche Wassersättigung)
- Entwässerung vielfach dringend geboten, jedoch durch herkömmliche Verfahren i.d.R. nicht erreichbar
- bodenmeliorative Maßnahmen (Gefügemelioration) haben Bedeutung, ebenso die Anlage von Fangdräns

- z.T. stark eingeschränkte Anbaueignung für Hackfrüchte, insbesondere Kartoffeln
- vergleichsweise günstige Anbaueignung für Getreide und Feldfutter mit hohem Ertragspotential
- Ertragsunsicherheit besteht
- kennzeichnend sind Wasseraustrittsbereiche (Quellhorizonte) mit teilweise insbesondere frühjährlicher starker Wirksamkeit; sehr hoher Zugkraftbedarf

Auf Grund bereits bestehenden Nutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass die natürlicherweise anstehenden Böden durch die Landwirtschaft anthropogen überformt ist. Die natürlichen Bodenfunktionen könnten somit durch Umlagerung, Bodenverdichtung bzw. -versiegelung zum Teil beeinträchtigt sein.

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



Bodenschätzung im Plangebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen)

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

In Verbindung mit den Wertzahlen nach Bodenschätzungskarte wird die Wertigkeit der anstehenden Böden im Plangebiet als „niedrig bis mittel“ eingestuft.

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

Die Bewertung erfolgt über regional besondere Standortfaktoren bezogen auf den Boden und dessen Lage. Von Bedeutung sind dabei insbesondere Extremstandorte

mit Nährstoffarmut, Trockenheit oder Nässe, die seltenen Arten Lebensraum bieten können, aber auch seltene, wenig verbreitete Böden und Böden mit einem ungestörten Bodengefüge.

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

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

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

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Bodenschätzungskarte in.

- LT6V 38/34

Das ist folgend zu werten:

- Kulturart: Ackerland

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

- Bodenart: LT = schwerer Lehm

Beschriftung nach Bodenschätzungskarte:

LT 6 V 38/34

mit	LT	Bodenart	Schwerer Lehm
	6	Zustandsstufe	schlecht
	V	Entstehung	Verwitterungsboden (aus anstehenden Gestein), sehr geringer bis geringer Steinanteil
	38	Bodenzahl	
	34	Ackerzahl	

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

Die Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Böden für den Naturhaushalt wird in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Standortfunktion für natürliche Vegetation:

- in Abhängigkeit von der Bodenzahl von 38 sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 2 zuzuordnen. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird nur in den Bewertungsklassen 3 und 4 eingestuft. Böden, die bei dieser Funktion unterhalb der Bewertungsklasse 3 eingestuft werden müssten, weisen in der Regel keine speziellen Eigenschaften mehr auf und werden deshalb nicht berücksichtigt.
- Die Funktionserfüllung des Bodens bezüglich der natürlichen Vegetation ist somit: nicht bestimmbar

natürliche Bodenfruchtbarkeit /Ertragspotential:

- in Abhängigkeit von der Bodenzahl 38 sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 2 zuzuordnen.
- Die Funktionserfüllung des Bodens bezüglich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist somit: mittel

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

- in Abhängigkeit der Gesamtbetrachtung von der Bodenart, der Zustandsstufen und den Wasserverhältnissen sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 1 zuzuordnen.
- Die Funktionserfüllung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist somit: gering

Filter- und Pufferfunktion:

- in Abhängigkeit der Gesamtbetrachtung von der Bodenart und der Zustandsstufen sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 2 zuzuordnen.
- Die Funktionserfüllung des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe ist somit: mittel

Archivfunktion:

- Nicht dokumentiert.
- Der Boden im Plangebiet kann potenziell eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen. Deshalb sind Bodenfunde, die im Zuge der Bauarbeiten gemacht werden, der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen
- Die Funktionserfüllung des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist somit: nicht bestimmbar

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

Die Karten basieren ebenfalls auf der bodenkundlichen Interpretation der amtlichen Bodenschätzungsdaten.



Bodenfunktionale Gesamtbewertung, Kartenauszug

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten.

Die Bodenfunktionsbewertung im Geltungsbereich (siehe Abbildung) zeigt im Durchschnitt folgende Werte auf:

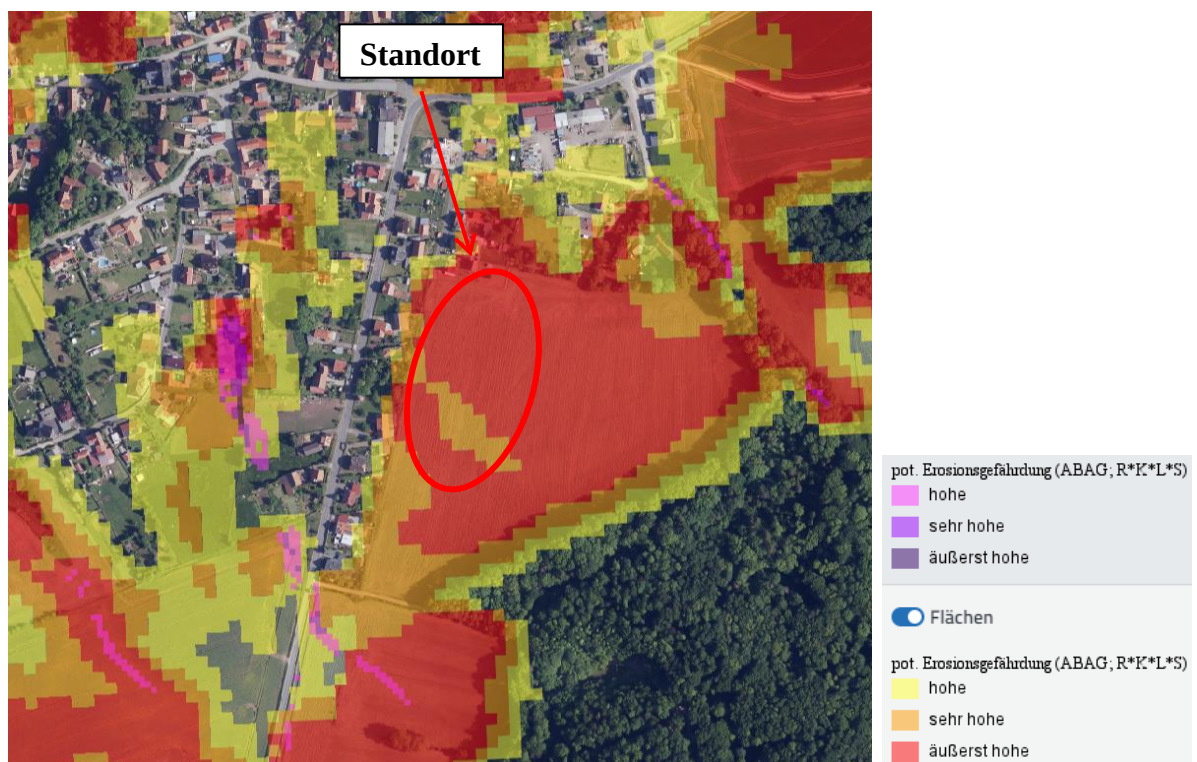
- a) Biotopentwicklung: 3 (mittel)
- b) Ertragspotential: 3 (mittel)
- c) Wasserspeichervermögen: 2-3 (gering bis mittel)
- d) Nitratrückhaltevermögen: 2 (gering)

Insgesamt weisen die grünen Flächen auf dem Kartenauszug einen geringen Funktionserfüllungsgrad auf.

In Abhängigkeit von den Anforderungen der Planungs- und Zulassungsverfahren sind neben den Leistungen der Böden im Naturhaushalt gesondert auch die Empfindlichkeiten zu berücksichtigen. Zu den Empfindlichkeiten des Schutzgutes

Böden zählen Erosion (Wassererosion, Winderosion), Verdichtung (mechanische Belastbarkeit), Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes (Veränderung der Grund- und Stauwasserstände oder Überschwemmungsdynamik [bei Aueböden]) und Stoffliche Einwirkungen (Bindungsstärke für Schwermetalle, Bindung und Abbau organischer Schadstoffe, Säureneutralisationsvermögen, Retention des Bodenwassers, Sickerwasserverweilzeit).

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



erosionsgefährdete Flächen und Abflussbahnen (Quelle: TLUBN Kartendienst)

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

Aufgrund der Nutzung der Flächen als Grünland wird durch den Bewuchs die Erosion verhindert. Zur Rückhaltung von Außengebietswasser aufgrund der Hangneigung, wird die Pflanzfläche 1 als Anwallung ausgeführt und kann am Ende in der geplanten Entwässerungseinrichtung abgeführt werden.

Die Gefahr der Winderosion besteht aufgrund der Grünlandnutzung nicht.

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

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

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

Gesamtbewertung: mittlere Bedeutung

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

<u>Baubedingt:</u>	Umlagerung von Boden, Bodenverdichtung
<u>Anlagebedingt:</u>	Verlust von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch Versiegelung.
<u>Betriebsbedingt:</u>	Nutzung durch Wohnnutzung

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

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch weitere Gehölzpflanzungen

Schonende Bauverfahren:

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

- Für den Bodenaufbau kommt nur das vor Ort entnommene Ober- und Unterbodenmaterial in Frage. Nicht zulässig als Untergrundmaterial sind standortfremde Böden, Kompost, Klärschlamm und Fremdbeimengungen wie z.B. Bauschutt.
- Bei Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung / Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges zu hinzuwirken.
- Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz "Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende" ist im Rahmen der Ausführungsplanung und anschließenden Durchführung zu berücksichtigen. (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

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

Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (keine seltenen Böden, geringer bis mittlerer Funktionserfüllungsgrad des anstehenden Bodens) nicht beeinträchtigt werden, kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden (Biotopwertverfahren). Eine Kompensation durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ist anzustreben.

16.4. Wasser

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Grundwasser/ natürliche Quellen:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Grundwasserkörpers „Leine“, Laut der Karte Grundwasserneubildung, Landkreis Eichsfeld (Quelle TLUBN) liegt das Plangebiet im Teileinzugsgebiet Uder F7, die Grundwasserneubildungsrate liegt hier bei Werten zwischen 150 und 175 mm/Jahr und ist als mittel einzuschätzen. Sie liegt oberhalb des Thüringer Mittels von 111 mm/Jahr.

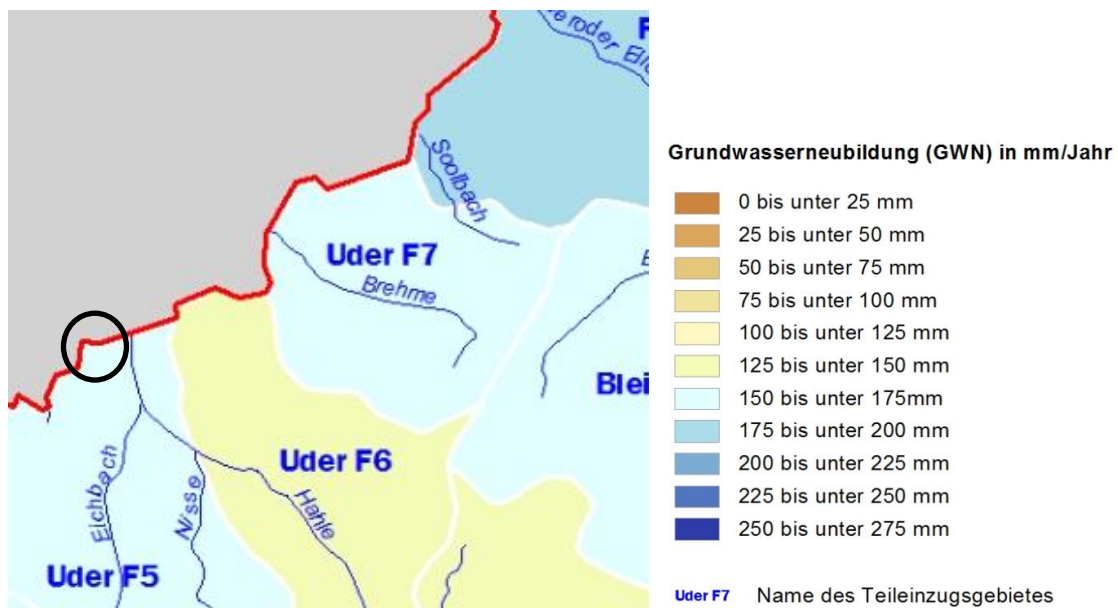


Abb. 12: Grundwasserneubildung (1971 bis 2010) im erweiterten Untersuchungsgebiet

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HOLTING et al.) entspricht der ungünstigen Kategorie 1 mit Sickerwasserverweilzeiten von wenigen Tagen bis etwa 1 Jahr.

Bewertung: Grundwasser → hoch

Oberflächenwasser:

Die Bedeutung des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Oberflächenwasserhaushaltes ist als gering einzustufen. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben. Durch die geplanten Maßnahmen wird das bestehende System der Außengebietsentwässerung nicht wesentlich beeinflusst.

Bewertung: Oberflächengewässer → niedrig

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch weitere Gehölzpflanzungen

Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser:

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

Schonende Bauverfahren:

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

Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

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

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

16.5. Klima / Luft

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der Geltungsbereich liegt im Klimabereich „Zentrale Mittelgebirge und Harz“.

Klimawerte für den westlichen Teil des Naturraumes (TLUBN):

- Durchschnittliche Jahrestemperatur: 8,5 – 9,0°C
- Durchschnittliche Jahresniederschlag: 800 bis 850 mm / Jahr

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

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

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

Die geneigten Grünlandflächen im Plangebiet fungieren in minimaler Form als Kaltluftentstehungs- und bei günstiger Windeinwirkung als –abflussgebiet. Durch seine Tallage ist Wehnde durch Schadstoffbelastungen in der bodennahen Luftschicht gefährdet.

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

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

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

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

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

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

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.

- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch weitere Gehölzpflanzungen

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

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

16.6. Landschaft

Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

Das Plangebiet wird aktuell als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Geltungsbereich sind keine strukturgebenden Elemente vorhanden. Diese sind in der Nachbarschaft durch die Wohnbebauung gegeben. Aus diesem Grund sowie der Lage im Randbereich der bebauten Ortslage ist bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben.

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

Eine generelle Einschätzung hinsichtlich der Bewertung der Ästhetik einer Landschaft ist in der Regel äußerst kritisch zu betrachten. Die Beurteilung der Schönheit einer Landschaft lässt sich letzten Endes nicht objektivieren und in Zahlen fassen: Persönliche Meinungen unterliegen Veränderungen im Laufe der Zeit, basierend auf Stimmungen und Bewertungen. Zusätzlich ist die ästhetische Anziehungskraft einer Landschaft ein äußerst komplexes Phänomen. Sie kann sich sogar in kurzen Abständen so stark wandeln, dass es fragwürdig erscheint, den ästhetischen Wert eines Landschaftsausschnitts wissenschaftlich oder subjektiv begründet festlegen zu wollen.

Bewertung: intensiv genutzte Grünlandflächen → mittlere Bedeutung

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

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

16.7. Mensch

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Wehnde. Die Gemeinde hat zum Stand 30.06.2023 insgesamt 390 Einwohner zu verzeichnen. (Quelle: Thür. Landesamt für Statistik). Die nächstgelegene Wohnbebauung schließt direkt an der nördlichen und westlichen Grenze an das Plangebiet an.

Für die Bebauung werden fast ausschließlich überprägte Grünlandflächen in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich wird nördlich und westlich von einer Bebauung bzw. anthropogen überprägten Flächen umgeben.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Bauflächen beanspruchen überwiegend Grünlandflächen, die bisher für die Feierabend- und Wochenenderholung keine Bedeutung hatten bzw. haben werden. Es kann nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Erholungspotentials gesprochen werden.

Die Auswirkungen der Planung und ihrer Realisierung auf das Schutzgut Mensch wird als wenig erheblich eingeschätzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen

Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung des Menschen (Wohnumfeld, menschliche Gesundheit) ausgeschlossen werden.

Auf Grund der gewählten Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung und der getroffenen Festsetzungen können Lärmbelästigungen vermieden werden. Zudem erfolgt die Ausweisung und Festsetzung von ausreichend Parkplätzen, um eine Verkehrsüberlastung in der Umgebung zu vermeiden

Durch die getroffenen Festsetzungen wird der entstehende Siedlungsbereich harmonisch in das bestehende Landschaftsbild integriert. Es ist wahrscheinlich, dass durch die Planung keine neuen visuellen Beeinträchtigungen entstehen werden. Es sind keine unzumutbaren Belästigungen zu erwarten, welche die Gesundheit der Anwohner gefährden könnten. Es besteht keine Gefährdung durch Luftverschmutzung.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit haben wird.

Weitere schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

16.8. Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

Bedeutende Kulturdenkmale befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Planung. Folgende Kulturdenkmale sind in unmittelbarer Umgebung der Planung vorhanden:

- Transformatorenhaus, Tastunger Straße o. Nr. in 37339 Wehnde (Gemarkung Wehnde, Flur 3 und Flurstück 94/64)
- Gräber derer von Wintzingerode-Knorr (Adelsgeschlecht), Zum Kippchen o. Nr. in 37339 Wehnde (Gemarkung Wehnde, Flur 3 und Flurstück 440/3, 440/2) (Lage: beim Sportplatz)
- Ev. Filialkirche St. Ursula mit Ausstattung und Kirchhof, Obere Dorfstraße 19 in 37339 Wehnde (Gemarkung Wehnde, Flur 1 und Flurstück 204/3)

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.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auswirkungen auf Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Auswirkungsprognose/ Kompensationsbedarf

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

16.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder -abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut 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.

Die Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Klima" werden im Plangebiet hauptsächlich durch die Versiegelung innerhalb des geplanten Gebietes beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen gehen im Bereich der Versiegelung vollständig verloren. Es ist nicht mit dem Eintrag von zusätzlichen Schadstoffen durch die zukünftige Nutzung zu rechnen. Der Verlust an natürlich gewachsenem Boden und den damit verbundenen Speicher- und Reglerfunktionen führt zwangsläufig zu negativen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate. Veränderungen des Grundwasserhaushaltes und somit der Menge des pflanzenverfügbaren Wassers führen zu Veränderungen der Vegetationszusammensetzung. Auswirkungen auf angrenzende Strukturen durch Grundwasserveränderungen im Plangebiet sind dennoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet im Vergleich zur Gemeindegröße von geringer Größe ist. Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes "Wasser" ist bei Einhaltung geltender Richtlinien und Verordnungen nicht zu erwarten.

Das Schutzgut "Flora, Fauna, biologische Vielfalt" wird ebenfalls durch die Versiegelung beeinträchtigt da Lebensräume verloren gehen, welche aber im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen wieder hergestellt bzw. ausgeglichen werden. Weiterhin steht das Schutzgut in Wechselwirkung mit temporärem Baulärm, welcher die Fauna in den angrenzenden Gebieten stören wird. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Klima" werden auf Grund der geringen Flächengröße als gering erachtet. Die Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche wird als geringfügig erachtet.

Vom Plangebiet gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut "Landschaft - Landschaftsbild" aus. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Siedlungsrandes wird geringfügig verändert. Sichtbeziehungen werden nicht behindert.

Das Schutzgut "Mensch, menschliche Gesundheit" wird bezüglich der Erholungseignung nicht beeinträchtigt. Die Ergänzung des Ortsrandes durch den Wohnbaustandort führen zu keiner wesentlichen Erhöhung des allgemeinen Verkehrsaufkommens. Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sind nicht zu erwarten. Das Schutzgut steht in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Klima. Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen (Kulturgüter) sowie Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

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

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

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

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

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

17. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts (Teil 2 der Begründung) auch auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung (Teil 1) verwiesen. In den entsprechenden Abschnitten und an den jeweiligen Stellen der Planunterlagen wurden die Festsetzungen mit ihrer jeweiligen städtebaulichen Zielausrichtung und den Auswirkungen erläutert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund aller getroffenen Festsetzungen durch die Planung im Gebiet insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltmerkmale eintreten werden.

18. Beschreibung Methodik u. Hinweise Schwierigkeiten bei Datenerhebung

Die Bewertung der Flora und Fauna erfolgte mit Hilfe der "Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens", herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt. Auf Grundlage des Biotopwertverfahrens (Thüringer Bilanzierungsmodell nach TMLNU 2005) wurde der Eingriff bewertet.

Die Bewertung der Böden wurde nach dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz angefertigt.

Die Beurteilung der sonstigen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Dabei wurden drei Wertstufen unterschieden: gering, mittel und hoch. Die Einstufung als Schutzgüter ohne Bedeutung erfolgte bei nicht erkennbaren oder zu vernachlässigbaren gebietsbezogenen Funktionen für den Naturhaushalt.

Relevante Schwierigkeiten bei der Datenerhebung zu den Schutzgütern bestanden nicht. Als Datenquellen dienten Informationen der Fachbehörden und sonstige Quellen in Literatur und Internet (z.B. TLUBN). Die Beschreibung der Bodeneigenschaften orientierte sich an den natürlich anstehenden Böden. Eine Baugrunderkundung liegt nicht vor.

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.

19. 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.

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt. Monitoring Maßnahmen sind nicht nur von den zuständigen Behörden durchzuführen. Einfache Maßnahmen können auch von der Gemeinde in Form von Ortsbegehungen und Luftbildauswertungen durchgeführt werden. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- sachgerechte Lagerung und Wiedereinbau Oberboden (baubegleitend)
- Prüfung eines fachgerechten Bodenaufbaus,
- Einhaltung der Vorgaben für Bodenbeläge (Wasserdurchlässigkeit),
- Wirksamkeit von bodenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen vor. Nach Abschluss der eingriffsverursachenden Baumaßnahmen sind die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ebenfalls vollständig umzusetzen und durch eine Kontrolle (Eigenkontrolle/Fremdüberwachung) protokollarisch abzunehmen. Die Effizienzkontrolle der umgesetzten Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die UNB des LK Eichsfeld nach Abschluss der Entwicklungspflege.

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

20. Zusammenfassung

Die Gemeinde Wehnde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 Wohngebiet für die Erstellung eines Wohngebietes „Zum Ohmberg“. Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit der Schaffung von Rechtssicherheit für die Gemeinde und die Vorhabenträger.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind auf Grund gesetzlicher Vorgaben ein Umweltbericht zu erstellen und die Eingriffsregelung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell anzuwenden. Insofern werden im Umweltbericht die einzelnen Schutzgüter beschrieben und die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung bzw. zum Ausgleich/Ersatz dokumentiert und bilanziert.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens sind nicht zu erwarten. Vom Eingriff betroffen sind im geringen Ausmaß die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Die geringen nachteiligen Umweltauswirkungen sind durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensierbar und es verbleibt kein Kompensationsdefizit.

Das Vorhaben widerspricht keinen planerischen Vorgaben. Die Vorgaben des Regionalplans Nordthüringen (2012) werden eingehalten. Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-30 und § 32 BNatSchG sowie Biotope des § 15 ThürNatG betroffen.

In der Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter wird deutlich, dass Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung von dem Vorhaben nicht direkt betroffen sind.

Die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert bzw. sind bei der Umsetzung der Vorhaben zu berücksichtigen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch die Realisierung der vorliegenden Planung Umweltbeeinträchtigungen größtenteils ausgeschlossen werden können. Es werden unter der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch das Planvorhaben eintreten.

Aus vorgenannten Gründen wird die Planung trotz einer gewissen Beeinträchtigung der Schutzgüter durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Gemeinde Wehnde andere Gesichtspunkte / Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

aufgestellt: Uder 09/2024



C. Vogler
AI GmbH KVV

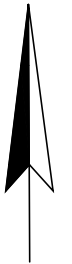
Anlage A – Übersichtskarte

Anlage A – Übersichtskarte

Anlage "Baulückenkataster und Alternativstandorte" Gemeinde Wehnde M 1:2.500

 Neubau

 Baulücke



- 1** Gemeindeeigentum - schwer erschließbar
- 2** Gemeindeeigentum
- 3** Gemeindeeigentum - in Planungsphase
- 4** Gemeindeeigentum - schwer zu vermitteln
- 5** Privateigentum - kein Zugriff
- 6** Privateigentum - kein Zugriff
- 7** Privateigentum - in Planungsphase
- 8** Gemeindeeigentum - in Planungsphase

 Leerstand

- 1** Gebäude wird saniert und soll vermietet werden
- 2** Gebäude soll baldmöglichst vermietet werden
- 3** vor 1900 erbaut, nicht bewohnbar, Eigentumsverhältnisse sind nicht geklärt

 Abriss

- 1** Gebäude wurde vor 1900 errichtet, Renovierung nicht möglich (Zimmerhöhe sehr niedrig, baufällig - nicht bewohnbar)

 Alternativstandort

- 1** zu nah am Gewerbegebiet
- 2** Privateigentum - BP erforderlich
- 3** Privateigentum - BP erforderlich
- 4** Privateigentum - zu hohe Erschließungskosten, da nur einseitige Bebauung - BP und Änderung FP erforderlich
- 5** ragt in den Außenbereich - BP und Änderung FP erforderlich
- 6** schützenswerter Baumbestand

