

GEMEINDE
37308 BODENRODE-WESTHAUSEN

**Bebauungsplan Nr. 5 –
Wohngebiet „Vor dem Mehlse“
Landkreis Eichsfeld**

**Entwurf
Begründung**
zum
**Bebauungsplan Nr. 5 –
Wohngebiet „Vor dem Mehlse“
der
Gemeinde Bodenrode-Westhausen**

Stand: 05/2021

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

Planungsträger: Gemeinde Bodenrode-Westhausen
Hauptstraße 73
37308 Bodenrode-Westhausen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.1. Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2. Lage des Plangebiets	5
1.3. Eigentumsverhältnisse	5
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
3. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.1. Gesetzliche Grundlagen.....	6
3.2. Regionalplanung.....	7
3.3. Flächennutzungsplan	8
3.4. Standortalternativen und Städtebauliche Belange	8
3.5. Vorhandene Planungsgrundlagen	10
3.6. Verhältnis zu externen und internen Planungen	10
3.7. Gewässerschutz	10
3.8. Biotope.....	10
3.9. Sonstige Schutzgebiete	11
3.10. Nutzung und Infrastruktur.....	11
3.11. Immissionsschutz.....	11
3.12. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen.....	12
3.13. Planungen benachbarter Gemeinden.....	12
3.14. Sonstiges	12
3.15. Fachgutachten	12
4. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 BauGB.....	12
5. Artenschutzrechtliche Einschätzung	15
6. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen.....	16
6.1. Art der baulichen Nutzung	16
6.2. Maß der baulichen Nutzung	16
6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	17
6.4. Gestaltung baulicher Anlagen	17
6.5. Garagen, Carports und Nebenanlagen	18
6.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
6.6.1. Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	18
6.6.2. Wasserversorgung	18
6.6.3. Abwasserbeseitigung.....	19
6.6.4. Erschließung Elektrizität	19
6.6.5. Erschließung Telekommunikation	19
6.6.6. Erschließung Gas und Geothermie.....	20
6.6.7. Löschwasserversorgung	20
6.6.8. Entsorgung	20
6.6.9. Photovoltaikanlagen	20
6.7. Grünordnung.....	21
6.8. Immissionen und Schallschutztechnische Festsetzungen.....	23
6.9. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB	25
6.10. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB.....	25

6.11.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB	25
6.12.	Hinweise	25
7.	Plangrundlage.....	27
8.	Umweltbericht.....	28
8.1.	Zusammenfassung	28
8.2.	Einleitung.....	32
8.2.1.	Inhalt und Ziele der Planung	32
8.2.2.	Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan.....	33
8.3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen	36
8.3.1.	Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt.....	36
8.3.1.1.	Bestandsbeschreibung und –bewertung.....	36
8.3.1.2.	Umwelteinwirkungen des Vorhabens	37
8.3.1.3.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	38
8.3.1.4.	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf	38
8.3.2.	Boden	39
8.3.2.1.	Bestandsbeschreibung und –bewertung.....	39
8.3.2.2.	Umweltwirkungen des Vorhabens.....	44
8.3.2.3.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	45
8.3.2.4.	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf	46
8.3.3.	Wasser	46
8.3.3.1.	Bestandsbeschreibung und –bewertung.....	46
8.3.3.2.	Umweltwirkungen des Vorhabens.....	47
8.3.3.3.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	47
8.3.3.4.	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf	47
8.3.4.	Klima / Luft.....	48
8.3.4.1.	Bestandsbeschreibung und –bewertung.....	48
8.3.4.2.	Umweltwirkungen des Vorhabens.....	49
8.3.4.3.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	49
8.3.4.4.	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf	49
8.3.5.	Landschaft	49
8.3.5.1.	Bestandsbeschreibung und –bewertung.....	49
8.3.5.2.	Umweltwirkungen des Vorhabens.....	49
8.3.5.3.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	49
8.3.5.4.	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf	50
8.3.6.	Mensch	50
8.3.6.1.	Bestandsbeschreibung und –bewertung.....	50
8.3.6.2.	Umweltwirkungen des Vorhabens.....	50
8.3.6.3.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	50
8.3.6.4.	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf	50
8.3.7.	Kultur- und Sachgüter	50
8.3.7.1.	Bestandsbeschreibung und –bewertung.....	50
8.3.7.2.	Umweltwirkungen des Vorhabens.....	51
8.3.7.3.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	51
8.3.7.4.	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf	51
8.3.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	51
8.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung..... der Planung.....	51
8.5.	Kompensationskonzept / Eingriffsregelung	52

8.6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	53
8.6.1. Integration von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan	53
8.6.2. Maßnahmenblätter.....	57
8.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung	61
8.8. Monitoring	61
Anlage 1 – Übersichtskarte Grundstücke.....	62
Anlage 2 – Schallimmissionsprognose	63

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Vor dem Mehlse“ in 37308 Bodenrode-Westhausen, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

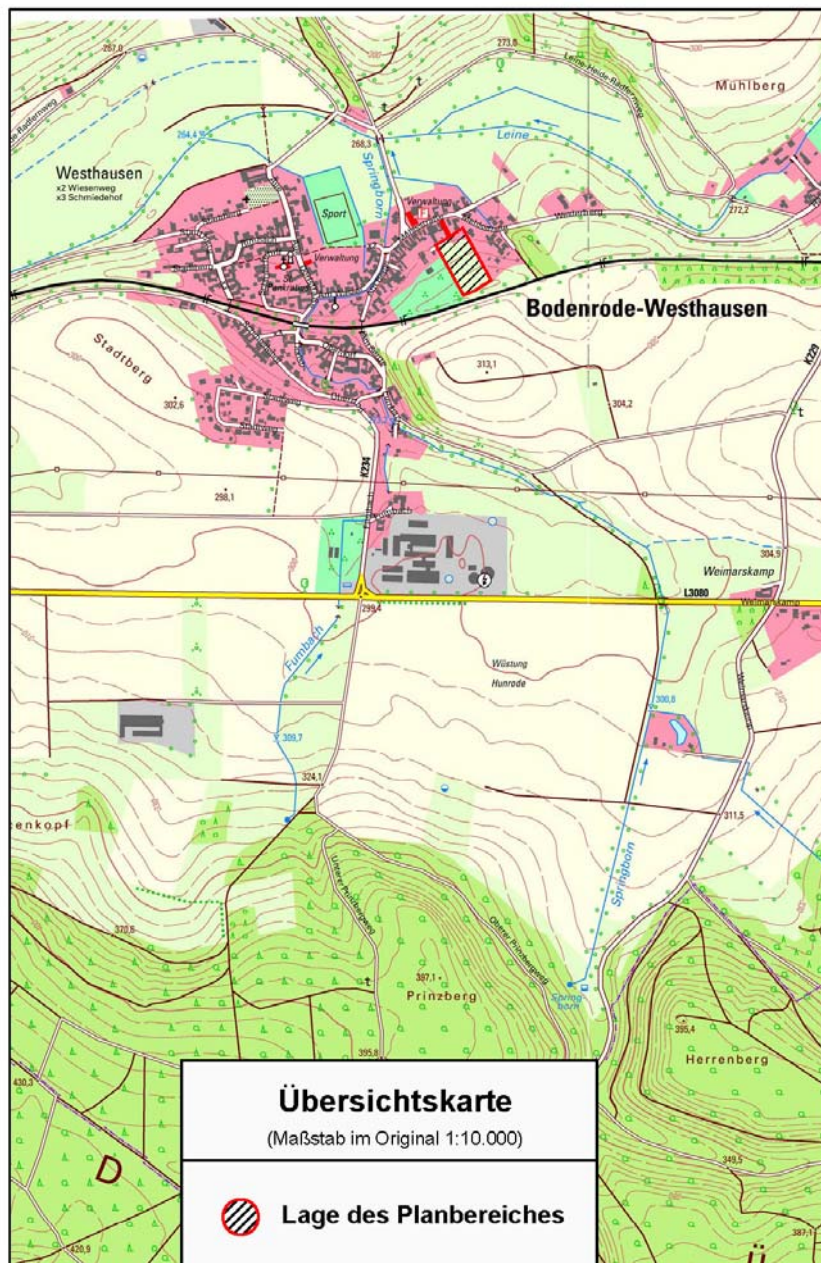
Gemarkung Westhausen:

Flur 3: Flurstücke 626; 639; 640; 641; 642*; 651

(* teilweise berührte Flurstücke)

Er wird begrenzt:

- im Norden - Ortslage Gemeinde Bodenrode-Westhausen
- im Süd-Westen - Grün- und Gartenland
- im Süd-Osten - Bahnstrecke „Halle-Kassel“
- im Osten - Ortslage Gemeinde Bodenrode-Westhausen



1.2. Lage des Plangebiets

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im Landkreis Eichsfeld, östlich von Heilbad Heiligenstadt. 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 Ortslage Westhausen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 9.860 m² auf. Es liegt auf einer Höhe von ca. 280 m ü. NHN und steigt nach Südosten leicht an.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Im Norden, Süden und im Osten die Gemeinden Steinbach, Wingerode und Geisleden der Verwaltungsgemeinschaft Leinetal
- Im Westen die Stadt Heilbad Heiligenstadt

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich mit Ausnahme der Zuwegung im Privateigentum. Es handelt sich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die neu als Wohnbaufläche ausgewiesenen Grundstücke sind im Eigentum eines privaten Erschließungsträgers und werden vorhandenen Bauwerbern zur Verfügung gestellt.

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

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die maßvolle Schaffung von preiswerten Wohnungsbaugrundstücken, um der vorhandenen Nachfrage aus der Bevölkerung der Gemeinde Bodenrode-Westhausen entgegenzukommen. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit verschiedenen Gebäude- und Freiraumtypen.

Die Gemeindeverwaltung Bodenrode-Westhausen erreichen nach wie vor zahlreiche Anfragen von ortsansässigen Bürgern über mögliche zur Verfügung stehende Flächen für Wohnbauten. Die Gemeinde ist somit aufgrund der für die Ortslage positiven Entwicklung gefordert, was die Ausweisung weiterer Wohnungsbauflächen angeht.

Zweck der Planung ist die Erschließung von bis zu 10 neuen Wohnbaugrundstücken, mit einer Grundstücksgröße zwischen ca. 600– 980 m². Dazu wird die vorhandene Grün- und Gartenlandfläche vollständig überplant.

Der Standort für das neue Wohngebiet bietet sich an, da die vorhandene Dorfstruktur verdichtet wird, das Areal verkehrstechnisch gut gelegen ist, die vorhandene technische Infrastruktur mitgenutzt / erweitert werden kann und die sonstigen Randbedingungen für eine Bebauung günstig sind.

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

Planungsziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser zentralen Fläche unter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Gesetzliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanzV
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Thüringer Wassergesetz – ThürWG

3.2. Regionalplanung

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

Die Gemeinde Bodenrode-Westhausen ist im Regionalplan Nordthüringen (2012) Pkt. 1.2.3 dem Mittelzentrum Heilbad Heiligenstadt zugewiesen.

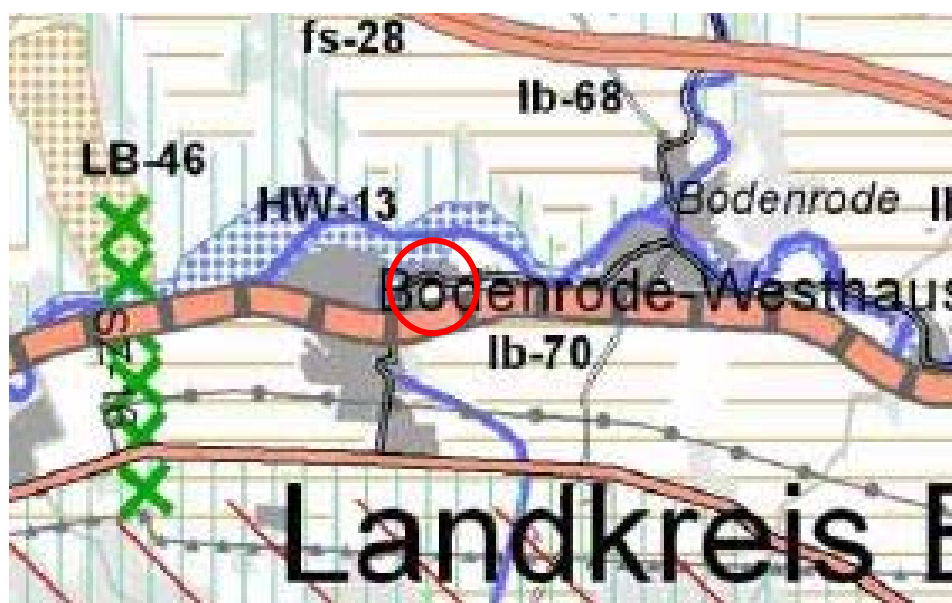
Auf eine günstige demographische Entwicklung soll durch Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen hingewirkt werden. Dazu trägt die Verbesserung der Raumausstattung im Bereich der öffentlichen Infrastruktur durch eine abgestimmte bauliche Entwicklung der Gemeinden wesentlich bei. Dabei 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 Bodenrode-Westhausen hat gezeigt, dass ein steter Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Es sind derzeit keine Flächen innerhalb der Ortslage verfügbar.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Weißfläche dargestellt, womit keine planerischen raumordnerischen Aussagen verbunden sind. Somit stellt die Ausweisung als Wohnbaufläche keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar.



Auszug aus Regionalplan Nordthüringen (rpn-inet-2-3-rnk-1w-1)

3.3. Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für die Gemeinde Bodenrode-Westhausen liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor und es wird durch die Gemeinde vorerst auch nicht beabsichtigt einen solchen aufzustellen. Inwiefern zukünftig ein F-Plan mit den Nachbargemeinden aufgestellt werden wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

Aufgrund der Größe der Gemeinde Bodenrode-Westhausen soll der vorliegende Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 2 aufgestellt werden, da der B-Plan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung in dem Ortsteil Westhausen der Gemeinde Bodenrode-Westhausen zu ordnen.

Dringende Gründe

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist für die Gemeinde Bodenrode-Westhausen dringend erforderlich.

Seit den letzten vier Jahren ist in der Gemeinde Bodenrode-Westhausen, entgegen dem allgemeinen Trend in Thüringen, eine Zunahme der Einwohnerzahlen und damit eine positive Bevölkerungsentwicklung nachweisbar. 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 Bodenrode-Westhausen steht dabei auch in Konkurrenz zu den Dörfern im Grenzbereich von Niedersachsen und Hessen. Hier wurden in den letzten Jahren verstärkt Wohnbaugebiete ausgewiesen.

Da viele Eichsfelder in den grenznahen Orten wie Göttingen, Kassel oder Eschwege arbeiten, sind Bauplätze in der Nähe des Arbeitsplatzes natürlich immer attraktiv. Wenn (zu Hause) in Bodenrode-Westhausen keine Bauplätze zur Verfügung stehen, werden Bauinteressenten nicht warten, sondern bevorzugt über die Landesgrenzen ausweichen. Diese Menschen sind dann für Bodenrode-Westhausen und damit auch für Thüringen dauerhaft verloren.

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

3.4. Standortalternativen und Städtebauliche Belange

Wie bereits unter den Punkten der Begründung zuvor aufgeführt, besteht in der Gemeinde Bodenrode-Westhausen eine konkrete Nachfrage nach Bauplätzen. Das vorliegende städtebauliche Konzept stellt eine sinnvolle Erweiterung des Ortsrandes von Westhausen nach Süden dar. Realisiert werden sollen insgesamt 9 Grundstückseinheiten.

Die momentan konstante demographische Entwicklung der Gemeinde soll durch Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen weiter stabilisiert werden. Dazu trägt die Verbesserung der Raumausstattung im Bereich der öffentlichen Infrastruktur durch eine abgestimmte bauliche Entwicklung der Gemeinden wesentlich bei.

Die Errichtung von Wohnhäusern im Plangebiet entspricht prinzipiell der näheren baulichen Umgebung.

In der Gemeinde Bodenrode-Westhausen ist im Zeitraum vom 31.12.1994 bis 31.12.2019 die Bevölkerungszahl lediglich von 1.168 auf 1118 Einwohner geschrumpft. Das entspricht einem

Rückgang von ca. 4,3 %. Ein nennenswerter Leerstand an Gebäuden ist nicht zu verzeichnen. Durch die Umsetzung von 2 B-Planverfahren mit insgesamt 42 Eigenheimstandorten und der konsequenten Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden, konnte die Gemeinde ihre Einwohnerzahl stabilisieren. Das ist in der Gesamtbetrachtung der Entwicklung in Thüringen durchaus beachtlich. Beide Wohngebiete sind vollständig bebaut bzw. die Grundstücke sind verkauft.

Die allgemeine Entwicklung von Bauflächen in Bodenrode-Westhausen regelt sich maßgeblich an der technischen Bebaubarkeit der Flächen und an der Flächenverfügbarkeit. Die maßgeblichsten Hindernisse der Bebauung stellen in der Gemeinde die topografischen Randbedingungen dar.

Im Rahmen der Vorplanung wurden freie Flächen der Gemeinde im Ortsteil Westhausen auf ihre mögliche Bebaubarkeit untersucht und in dem in der Anlage 1 beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Nr. 1:

Friedhof des Ortsteiles Westhausen.

Nr. 2

Hinterliegende Gartengrundstücke der Straße Rimbach. Eine Bebauung wird hier nicht beabsichtigt.

Nr. 3

Öffentlicher Spielplatz der Gemeinde und Überschwemmungsgebiet der Leine.

Nr. 4

Sehr schmales Grundstück mit beiderseitigen vorhandenen Grenzbebauung. Ein Verkauf wird seitens des Eigentümers nicht beabsichtigt.

Nr. 5

Außenbereich des Ortsteils Westhausen.

Nr. 6

Außenbereich des Ortsteils Westhausen.

Nr. 7

Sehr steile Hanglage. Eine Bebauung ist nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.

Nr. 8

Sehr steile Hanglage. Eine Bebauung ist nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.

Nr. 9

Freier Bauplatz im Wohngebiet. Keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers.

Nr. 10

Außenbereich des Ortsteils Westhausen.

Nr. 11

Außenbereich des Ortsteils Westhausen und Überschwemmungsgebiet der Leine.

In Anbetracht der sehr begrenzten Möglichkeiten der Erweiterung in und außerhalb der Ortslage von Westhausen unterstützt die Gemeinde die Ausweisung eines kleinen Wohnbaugebietes am Ortsrand.

Durch den Erschließungsträger wurden die Grundstücke des Geltungsbereiches käuflich erworben, sodass eine vollständige Bebauung umgesetzt werden kann und der Lückenschluss zu der bestehenden Ortslage erfolgen kann.

Die Bebaubarkeit wird analog des vorhandenen Bestandes fortgesetzt und durch die gewählten Festsetzungen hinterlegt. Eine exponierte Lage des neuen Standortes mit einem störenden Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist nicht zu befürchten. Ein Großteil der Ortslage hat zu dem neuen

Wohngebiet keinen Sichtbezug, da topografische Randbedingungen dies verhindern. In Richtung Süd und West wird das Wohngebiet durch eine Bepflanzung eingegrenzt.

Immissionsschutzrechtliche Belange durch die Bahnlinie werden durch planerische Festsetzungen im Rahmen der Abwägung entsprechend geregelt, sodass mit schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung nicht zu rechnen ist. Hierzu ist anzumerken, dass die Überschreitungen sich durchaus in einem leicht regelbaren Bereich befinden, die in der Summe keine unzumutbaren Einschränkungen für die Bauherren bedeuten.

Mit dem Baugebiet „Vor dem Mehlse“ wird für bis zu 9 Bauinteressenten die Möglichkeit eröffnet, den Bau eines Eigenheimes zu realisieren. Durch die nachfolgend gewählten Festsetzungen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich.

Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zu dem vorliegenden Plan ist derzeit in Bodenrode-Westhausen nicht gegeben. Allein aufgrund der Tatsache der Flächenverfügbarkeit. Der Verzicht auf die Planänderung („Null Variante“) hätte zur Folge, dass bauwillige Interessenten sich andere Alternativen in anderen Gemeinden suchen müssten. Dies liegt nicht im Interesse der Gemeinde, die um jeden potentiellen Einwohner bemüht ist.

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin als Grün- und Gartenfläche bzw. Ackerfläche bewirtschaftet werden. Die Entwicklung der Ortslage in diesem Bereich wird dagegen auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

3.5. Vorhandene Planungsgrundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet vollständig um Grün- und Gartenland, welches sich im baulichen Außenbereich der Gemeinde Bodenrode-Westhausen, Ortsteil Westhausen nach § 35 BauGB befindet.

3.6. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 – Wohngebiet „Vor dem Mehlse“ sind nicht bekannt.

3.7. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III für mehrere Wassergewinnungsanlagen (WGA), insbesondere WGA Nr. 2 HY Leinefelde 18/1969, die mit Beschluss des Kreistages Heiligenstadt Nr. 72-13/81 vom 16.07.1981 festgesetzt wurde, sowie deren Ersatzbohrung WGA Nr. 3 Hy Leinefelde 18a/1994.

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in dem Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung -ThürVAwS-).

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen sind die Forderungen des Arbeitsblattes A 142 und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 zu beachten.

Für im Wasserschutzgebiet vorgesehene Straßenbauten sind die Richtlinien für Baumaßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Gewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

3.8. Biotop

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine eingetragenen Biotop vorhanden

3.9. Sonstige Schutzgebiete

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.

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

3.10. Nutzung und Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs sind als Grünland und kleingärtnerisch genutzte Nutzflächen vorhanden. Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

3.11. Immissionsschutz

Insbesondere mit Blick auf die südlich zum Wohngebiet befindliche Bahnanlage sowie kleinerer Gewerbebetriebe in der Umgebung wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Die Gutachter kommen zu folgenden Ergebnissen:

Durch den Schienenverkehr und durch das Gewerbe betragen die Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung tags bis zu 48,4 (EG 2,8 m) bzw. 53,0 (OG 5,6 m) dB(A) und nachts bis zu 52,1 (EG 2,8 m) bzw. 56,8 (OG 5,6 m) dB(A). Die Orientierungswerte werden damit tags eingehalten jedoch nachts um bis zu 11,8 dB(A) überschritten.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden in der Rechtsprechung in der Regel bei tags um 70 dB(A) und nachts um 60 dB(A) angesetzt. Diese Werte werden an der geplanten Bebauung an der Schienentrasse zugewandten Fassadenseiten nicht überschritten.

Für die geplante Bebauung sind daher gegenüber dem Schienenverkehrslärm Schutzmaßnahmen erforderlich. Zwar sind prinzipiell aktive Maßnahmen (wie Wände, Walle) vorzuziehen, jedoch sind diese innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der städtebaulichen Situation kaum möglich und wären auch aufgrund der relativ geringen Wirkung zur Emissionsquelle nicht zielführend. Als Grundlage dieser Aussage wurde diesbezüglich in der Schallimmissionsprognose eine Betrachtung mit Schallschirm durchgeführt. Es müssen daher passive Maßnahmen ergriffen werden (vgl. Kap. 6.9).

Das Vorhaben befindet sich zudem im erweiterten Einwirkungsbereich von Tierhaltungsanlagen (Agrargesellschaft Westhausen) sowie kleineren Tierhaltungen im Umfeld des geplanten Baugebietes. In einem Wohngebiet ist die Zulassung von Anlagen der Kleintierhaltung nur zulässig, soweit die Kleintierhaltung den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbetätigung nicht sprengt und auch nicht der Eigenart des Gebiets widerspricht. Hiervon wird in erster Linie ausgegangen, sodass hier nicht von Geruchsbelästigungen auszugehen ist.

In einem Abstand von ca. 550 m in südlicher Richtung befindet sich eine Tierhaltungsanlage der Agrargesellschaft Westhausen. Die neu geplante Wohnfläche rückt nicht maßgeblich weiter als die bisherige Wohnbebauung der Ortslage Westhausen an die vorhandene Anlage heran. Die einwirkenden Immissionen (Geruch, Geräusche) können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglicherweise zu zeitweiligen Belästigungen führen, die aber nach hiesiger fachlicher Einschätzung derzeit nicht als schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu werten sind. Es werden keine Festsetzungen diesbezüglich getroffen.

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

3.12. 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.

3.13. Planungen benachbarter Gemeinden

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

3.14. 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 Fläche (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.

3.15. Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde nachfolgend aufgeführtes Fachgutachten erstellt:

- Schallimmissionsprognose Frank & Schellenberger vom 04.06.2021

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 – Wohngebiet „Vor dem Mehlse“ sind, nach aktuellem Kenntnisstand, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 Abs. 6 des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die

Planänderung nicht berührt. Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planaufstellung nicht berührt. Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaeren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

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

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				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 Stadt Gemeinde Bodenrode-Westhausen - Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen des B-Planes
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung 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,				nicht betroffen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				nicht betroffen
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		Planung, dient der Erweiterung der angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortslage zu Wohnzwecken Keine Betroffenheit besonders
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG erkennbar.
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 die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				nicht betroffen
Nr. 7g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				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. 8a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				nicht betroffen
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft,				nicht betroffen
Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				nicht betroffen
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht betroffen
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				nicht betroffen
Nr. 8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen

Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		nicht betroffen
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen

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.

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 B-Planes 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Charakter einer Wohnsiedlung städtebaulich erreicht werden, ohne jedoch zusätzliche gewerbliche Nutzungen von vornherein auszuschließen.

Eindeutig gewollt sind vorrangig Wohnhäuser, die eine 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.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

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 und die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

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

Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird so ermöglicht.

Die Festsetzung der maximalen Höhen erfolgt gem. §18 BauNVO. Durch die gewählten Festsetzungen soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an die in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert. Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie (Oberkante First) bezogen auf die Bezugsebene. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Traufhöhe bei geneigten Dächern darf max. 6,00 m betragen. Für ein Einzelhaus im „Stadtvillenstil“ darf die Traufhöhe max. 7,0 m betragen. Der Traufpunkt wird gebildet durch den Schnittpunkt Außenfläche Wand mit Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe bei geneigten Dächern darf max. 10,50 m betragen.

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

In Einpassung in die umgebende Bebauung mit freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern 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 ein optimales Wohnverhalten des jeweiligen Bauherrn zur Nachbarschaft ermöglicht.

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.

6.4. Gestaltung baulicher Anlagen

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

Entsprechend dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Einzelhäuser und auch Doppelhäuser 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 daher für alle Grundstücke die in der vorhandenen charakteristischen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Die Dachneigung wird hier auf den Bereich von 30° – 48° festgesetzt. Zusätzlich sind flach geneigte Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung 15° – 25° („Stadtvillenstil“) zulässig.

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.

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

6.5. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können prinzipiell innerhalb der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden, 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 pro Wohnung nachzuweisen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich hierbei um eine befestigte Stellfläche, ein Carport oder Garage handelt. Der Nachweis der Parkplätze muss hierbei nicht zwingend auf dem Grundstück der Wohnbebauung erbracht werden.

6.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zur Neuerschließung des neu geplanten Wohnhauses kann an die in der Nähe des Plangebietes heranreichenden Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden werden. Neue Leitungen sollen im Zuge der Baugebietsrealisierung entsprechend der üblichen Praxis innerhalb öffentlicher Flächen koordiniert zwischen allen Leitungsträgern verlegt werden.

6.6.1. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung an das örtliche sowie das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Ortsdurchfahrt „Mehlstraße“. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des gesamten Plangebietes sichergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche durch Verkehr zu beeinträchtigen.

Die verkehrstechnische Anbindung muss entsprechend ausgebaut werden.

Durch den Erschließungsträger sind hier neben den Baukosten auch die Kosten des Grunderwerbes und der Vermessung einzuplanen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plangebietes wird neben der Erschließungsstraße eine Private Verkehrsfläche sowie ein Rasenweg ausgewiesen. Diese diene als Zuwegung zu den hinterliegenden westlich gelegenen Grundstücken.

6.6.2. Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist die Erweiterung des Netzes aus Richtung „Mehlstraße“ erforderlich. Die Detailplanungen zur Erweiterung werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage auf der Basis der Satzung des zuständigen Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“ über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung. Für die Herstellung des Trinkwasseranschlusses erfolgt die Erhebung des Baukostenzuschusses sowie der Hausanschlusskosten gemäß dieser Satzung.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

6.6.3. Abwasserbeseitigung

Die Abwässer der Gemeinde Bodenrode-Westhausen, einschließlich dem Plangebiet, werden im Trennsystem entsorgt, anfallendes häusliches Abwasser wird in der zentralen Abwasserbehandlungsanlage „Leinetal“ des WAZ aufbereitet.

Die Entwässerung des B-Plangebietes erfolgt im Trennsystem durch Erweiterung und Ausbau der vorhandenen Entwässerungskanäle. Der Anschlusspunkt befindet sich direkt am Beginn der Zufahrt zum Wohngebiet. Eine Erweiterung ist hier möglich.

Entsorger ist der Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“. Die Detailplanungen inkl. der hydraulischen Bemessung für die Erweiterungen werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet. Grundsätzlich bedarf es den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen den Erschließungsträger und dem Zweckverband. Die von dem Erschließungsträger herzustellenden Ausführungspläne (Erschließungsplan mit Abgrenzung B-Plan-Gebiet, Liegenschaften, Dimensionen, Gefälle, Höhen, Hausanschlussleitungen, Schmutz- und Regenwasserkanäle) bedürfen der Zustimmung des WAZ.

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.

Eine Grauwassernutzung ist dem WAZ anzuzeigen. Es ist eine Zählleinrichtung 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 dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

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

6.6.4. Erschließung Elektrizität

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

6.6.5. 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.

6.6.6. Erschließung Gas und Geothermie

Die Ortslage Westhausen ist an die Gasversorgung angeschlossen. 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. Wasserschutzgebieten aufgrund ungünstiger wasserwirtschaftlicher und hydrogeologischer Verhältnisse werden hier allerdings Vorhaben zur Nutzung oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen abgelehnt.

6.6.7. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der Bebauung in der Mehlstraße prinzipiell vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h (Anwenden der MIndBauRI) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210, Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung). Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

6.6.8. Entsorgung

Die Entsorgung des Hausmülls wird über eine Entsorgungsfirma im Auftrag des Landkreises durchgeführt werden.

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

6.6.9. Photovoltaikanlagen

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffen 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. eingeputzte 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).

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, BNatSchG).

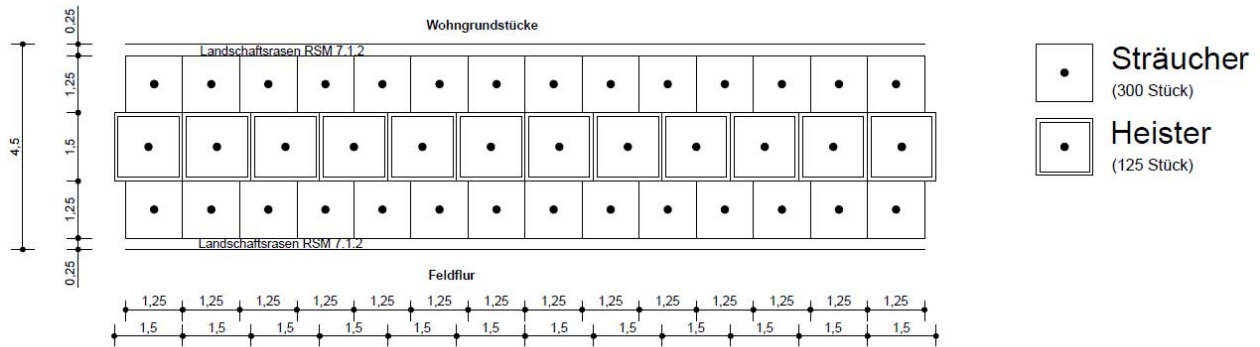
Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, soweit wie möglich, im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

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 aktuellen Zustand der Flächen bezogen. Die Bewertung erfolgte nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005), Zu- und Abschläge in Anlehnung an die Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999).

Bestand					Planung					Bilanz
Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Wertpunkte
gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
sonstige Straße (Schotterzufahrt, versiegelt)	9213	10	340 m²	3.400 WP	sonstige Straße (öffentl. Anliegerstraße, versiegelt)	9213	0	970 m²	0 WP	
sonstige Straße (Verbundpflaster, versiegelt)	9213	0	50 m²	0 WP	sonstige Straße (priv. Anliegerstraße, versiegelt)	9213	0	195 m²	0 WP	
Kleingartenfläche	9351	25	105 m²	2.625 WP	nicht bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4; ergibt 0,4 x Fläche Baugrundstücke, abzgl Pflanzflächen)	9110	20	3.024 m²	60.480 WP	
Extensivgrünland	4200	25	9.365 m²	234.125 WP	bebaubare Wohngrundstücksfläche (GRZ 0,4) ergibt 0,6 x Fläche Baugrundstücke, abzgl Pflanzflächen))	9110	0	4.536 m²	0 WP	
					Pflanzfläche (Feldhecke)	6110	40	850 m²	34.000 WP	
					Rasenweg	9213	20	285 m²	5.700 WP	
Summe			9.860 m²	240.150 WP				9.860 m²	100.180 WP	-139.970 WP
Sonstiges										
					Aufwertung durch Anpflanzung Laub- bzw. Obstbäume (2 Stück je Baugrundstück, 9 Bauplätze = 18 Stück, Flächenansatz pro Baum = 30 m²)		15	540 m²	8.100 WP	
Summe				0 WP	Summe				8.100 WP	8.100 WP
Gesamtsumme				240.150 WP					108.280 WP	131.870 WP

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten gründen sich in erster Linie darauf, neue ökologische Qualitäten zu entfalten und Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sicherzustellen. Als Orientierung für Pflanzungen im Baugebiet ist das Artenspektrum auf gebietsheimische Arten beschränkt, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können. Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung werden in der Satzung grünordnerische Festsetzungen übernommen, die Regelungen zu einer Pflanzfläche treffen.

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 Siehe nachfolgendes Pflanzschema sowie Maßnahmeblatt in der Anlage.



Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Sträucher Str. 2 x v. o.B. 60 – 100 (Pflanzabstand 1,25x1,25m, ca. 300 Stck.)
- Heister Hei. 2 x v. o.B. 100 – 150 (Pflanzabstand 1,5x1,5m, ca. 125 Stck.)

Zusätzlich sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei hochstämmige Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Als Obstbäume sind heimische „alte“ Sorten zu verwenden.

Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Bäume B. 2 x v. o.B. 10 – 12 (18 Stck.)

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen soll spätestens in der auf die Bebauung des Baugrundstückes folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden.
- Die Bepflanzung und Pflege erfolgt in Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers.
- Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden.
Sie sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten (es gelten DIN 18916 und DIN 18919).
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Die Pflanzungen und Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30. Oktober und vor dem 1. März an frostfreien Tagen durchzuführen.

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 131.870 Wertpunkten wird auf einer externen Fläche des Vorhabenträgers ausgeglichen. Die Maßnahmen werden rechtsverbindlich über einen Vertrag zwischen Gemeinde/Erschließungsträger und der Unteren Naturschutzbehörde nach §11 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung sind die artenschutzrechtlichen Bedingungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. 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. Dies resultiert aus der ackerbaulichen Nutzung und der dadurch vorhandenen Überprägung der zukünftigen Wohngebietsfläche.

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.

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 soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Bodenrode-Westhausen planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen schaffen. Die Ausweisung ist in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Da im Plangebiet insbesondere nachts Überschreitungen der Beurteilungspegel (vgl. Kap. 3.11) durch den Schienenverkehrslärm auftreten, sind im Bebauungsplan Festsetzungen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zu treffen.

Es 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.

Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle passiven Maßnahmen wie Lärmschutzfenster oder schallgedämmte Lüfter vorzuziehen, weil durch sie nicht nur Räume innerhalb der Gebäude geschützt werden sondern auch die Freibereiche. Da aktive Schutzmaßnahmen im Plangebiet jedoch aufgrund der spezifischen städtebaulichen Situation kaum möglich sind und gemäß Prognose kaum Auswirkungen auf die Ergebnisse haben und somit auch nicht zielführend wären, können ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von verbindlichen Anforderungen für die Außenbauteile im Plangebiet festgesetzt werden, um die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (Schlaf- und Aufenthaltsräume) wirksam vor den auf das Gebiet einwirkenden Schallimmissionen zu schützen.

Die Außenwohnbereiche im Gebiet (Terrassen, Balkone, Gärten) sind nach dem Gutachten keinen erhöhten Lärmbelastungen ausgesetzt. Eine Schutzbedürftigkeit ist hier allerdings nur tagsüber gegeben, da nachts eine ruhebedürftige Nutzung der Freibereiche typischerweise nicht stattfindet. Aktive und auch passive Maßnahmen sind hier nicht notwendig. Zudem wird das Schutzbedürfnis der Außenwohnbereiche grundsätzlich geringer eingestuft, als der Schutz der Wohnungen im Inneren. Daher setzt sich in der Abwägung die städtebauliche Zielstellung durch, auch hinsichtlich des Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, keine weiteren beschränkenden Festsetzungen in die Planungen aufzuführen.

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 so genannter „Lärmpegelbereiche“ gemäß Tabelle 7 nach DIN 4109: 2018-07 im Bebauungsplan (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und der damit verbundenen Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen.

Der Geltungsbereich befindet sich hauptsächlich innerhalb der Lärmpegelbereiche II und V. Im südlichen Bereich werden teilweise auch die Lärmpegelbereiche V-VII tangiert. Dieser Sachverhalt wird in die Satzung mit übernommen und festgesetzt. Die Baugrenzen werden so angeordnet, dass die Lärmpegelbereiche IV-VII nicht betroffen sind.

Anhand dieser im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche, können im konkreten Einzelfall aus DIN 4109:2018, die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand / Fensterkombinationen ermittelt werden

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 ausgelegter fensterunabhängiger 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 4109:2018 erfolgt.

Die folgenden Festsetzungen werden in die Planung übernommen:

- (1) Es werden die Lärmpegelbereiche II bis VII nach Tabelle 7 der DIN 4109:2018-07 festgesetzt. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind der DIN 4109-2:2018-01 zu entnehmen.
- (2) Die Grundrisse der Gebäude sind möglichst so anzuordnen, dass Fenster besonders sensibler Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nur an der zur Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite der geplanten Wohnhäuser angeordnet werden.
- (3) Alternativ sind in diesen Räumen an der zur Bahnlinie zugewandten Seite der Fassade Fenster zulässig, wenn diese Räume über zusätzliche Fenster an abgekehrter Richtung verfügen oder schalldämmte 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 bewertet in der Abwägung die Immissionssituation dahingehend, dass die Entwicklung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets 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 Nr. 5 – Wohngebiet „Vor dem Mehlse“ der Gemeinde Bodenrode-Westhausen nicht getroffen.

6.10. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird nach derzeitiger Kenntnis der Gemeinde Bodenrode-Westhausen keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB ausgelöst.

6.11. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III für mehrere Wassergewinnungsanlagen (WGA), insbesondere WGA Nr. 2 HY Leinefelde 18/1969, die mit Beschluss des Kreistages Heiligenstadt Nr. 72-13/81 vom 16.07.1981 festgesetzt wurde, sowie deren Ersatzbohrung WGA Nr. 3 Hy Leinefelde 18a/1994.

Weitere Vorschriften, welche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, werden nicht 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 beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezug Hohenwindenstraße 13a, 99086 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 sehr hohe Gefahrenpotential gegenüber Oberflächenwasserabfluss/Wassererosion des Plangebietes und der südlich angrenzenden Grünlandflächen, 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 entsprechend 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.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

- 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/hmuenv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

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.

7. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten digitale Katasterkarten sowie ein Vermessungsplan des Geländes.

8. Umweltbericht

8.1. Zusammenfassung

Die Gemeinde Bodenrode-Westhausen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 für die Erstellung eines Wohngebietes „Vor dem Mehlse“. Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit der Schaffung von Rechtssicherheit für die Gemeinde und die Vorhabenträger.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.860 m² und liegt im südöstlichen Teil der Ortslage Westhausen.

Das Vorhaben widerspricht keinen planerischen Vorgaben. Die Vorgaben des Regionalplans Nordthüringen (2012) werden eingehalten. Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt bislang nicht vor.

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

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

Schutzgutbeschreibung und –bewertung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Bewertung
Der Geltungsbereich wird größtenteils als Kleingartenfläche und Grünland genutzt. Durch das Vorhaben erfolgt die Flächeninanspruchnahme von geringwertigem Biotopen.	Erheblicher Eingriff. Kompensation erfolgt mittels Ausgleichsmaßnahmen.
Boden	Bewertung
Im Plangebiet wird die prägende Leitbodenform durch Ton, lehmiger Ton (t3) und sandiger Lehm (s1) gebildet. Die Böden im Plangebiet unterliegen anthropogenen Störungen in Folge der bestehenden Nutzung (Bodenerosion, Bodenverdichtung, Pestizid- und Nitrateintrag). Der Anteil bereits versiegelter Fläche im Plangebiet ist gering. Durch das Vorhaben erfolgt die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von versickerungsfähigen Böden.	Erheblicher Eingriff. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere in der Bauphase erforderlich. Kompensation erfolgt mittels Ausgleichsmaßnahmen.
Oberflächenwasser / Grundwasser	Bewertung
Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet (Zone III). Eine besondere Gefährdung des Grundwassers besteht nicht. Durch das Vorhaben erfolgt eine Flächeninanspruchnahme von versickerungsfähigen Böden.	Erheblicher Eingriff. Kompensation erfolgt mittels Ausgleichsmaßnahmen.
Im Plangebiet selbst befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer.	Kein erheblicher Eingriff.
Klima / Luft	Bewertung
Im Plangebiet kommt dem Schutzgut Klima / Luft keine Bedeutung zu. Ein Einfluss des Plangebietes auf den Ortsteil Westhausen als relevanten Wirkraum ist nicht gegeben.	Kein erheblicher Eingriff.
Landschaft und landschaftsgebundene Erholung	Bewertung
Das Plangebiet wird landwirtschaftlich (Grünland) und gärtnerisch (Garten in Nutzung) genutzt. Das Landschaftsbild wird durch einige kleinere Gehölze in der Randlage aufgelockert. Vermeidung bzw. Aufwertung durch Bepflanzung.	Kein erheblicher Eingriff.

Mensch	Bewertung
Besondere Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld oder die menschliche Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.	kein Eingriff
Kultur- und Sachgüter	Bewertung
Kulturdenkmale befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Planung. Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Bedeutende Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.	kein Eingriff

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der Biotopwertungsverfahren nach TMLNU (2005). Unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet verbleibt ein Kompensationsdefizit, das extern auszugleichen ist. Mit Umsetzung externer Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in Boden- und Naturhaushalt ausreichend kompensiert werden.

Die folgenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert bzw. sind bei der Umsetzung der Vorhaben zu berücksichtigen.
In den Bebauungsplan integrierte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Wirksam für Schutzgut	Biolog. Vielfalt Pflanzen, Tiere	Boden, Wasser	Klima Landschaft, Mensch
Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen			
Zeichnerische Festsetzungen			
Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/ Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen (<u>Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB</u>)	x	x	
<u>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</u> (s. textl. Festsetzungen)	x	x	x
Textliche Festsetzungen			
Durch die Festsetzung der <u>zulässigen Grundfläche</u> (hier: mit einer GRZ von 0,4) wird die planungsrechtlich zulässige, durch bauliche Anlagen und sonstige befestigte Flächen überbaubare Fläche, rechtseindeutig festgesetzt.	x	x	
Die <u>Gebäudehöhe</u> der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 10,5 m betragen. Die Traufhöhe wurde auf kleiner 6,0 – 7,0 m festgesetzt.			x
<u>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</u> <u>aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen.</u> <u>Pflanzabstand 1,25 - 1,50 m, gemäß Pflanzliste:</u> Sträucher ca. 300 Stck. (2 x v. o.B. 60 – 100): Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Liguster (Ligustrum vulgare) Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Hundsrose (Rosa canina) Hechtrose (Rosa glauca) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	x	x	x

<p>Heister ca. 125 Stck. (2 x v. o.B. 100 – 150): Esche (Fraxinus excelsior) Hainbuche (Carpinus betulus) Holzapfel (Malus sylvestris) Vogelkirsche (Prunus avium) Espe (Populus tremula) Mehlsbeere (Sorbus area) Weißdorn (Crataegus monogyna) Kornelkirsche (Cornus mas) Elsbeere (Sorbus torminalis)</p> <p>Obstbaumhochstämme 18 Stck. (2 x v. o.B. 10 – 12) div. Apfelsorten (Malus domestica) div. Sauerkirschsornten (Prunus cerasus) div. Süßkirschsornten (Prunus avium) div. Pflaumensornten (Prunus domestica) div. Birnensornten (Pyrus communis)</p>			
<p>Neu anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen („Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ nach FLL 2005) und nach DIN 18916 fachgerecht gepflanzt werden. Bei der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind die DIN 18919 und die ZTV Baumpflege zu beachten.</p>			

Hinweise			
<p><u>Bauzeitenregelung:</u> 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).</p>	x		
<p><u>Mitwirkungspflicht:</u> 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.</p>	x		
<p><u>Hinweispflicht</u> bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.</p>		x	x
<p>Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses BP wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen.</p>		x	

<p>Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.</p>			
<p>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.</p>		<p>x</p>	
<p>Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig. - Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen. - Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. - Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so 		<p>x</p>	

<p>sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 			
<p>Berücksichtigung Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena).</p>		x	

8.2. Einleitung

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

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

8.2.1. Inhalt und Ziele der Planung

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit der Schaffung von Rechtssicherheit für die Gemeinde Bodenrode-Westhausen und den Vorhabenträger.

Die Gemeindeverwaltung Bodenrode-Westhausen erreichten in jüngerer Vergangenheit zahlreiche Anfragen von ortsansässigen Bürgern über mögliche zur Verfügung stehende Flächen für Wohnneubauten.

Da in der Ortslage dafür keine Möglichkeiten vorhanden sind bzw. die vorhandenen Möglichkeiten bereits weitestgehend belegt oder reserviert sind, entschloss sich der Gemeinderat in Absprache mit einem Erschließungsträger, für die Neuerschließung einer Außenbereichsfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 – Wohngebiet „Vor dem Mehlse“ umfasst ca. 9.860 m². Nachfolgende Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich sind für die Umweltprüfung relevant:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

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

- Grundflächenzahl 0,4 (GRZ 0,4)

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

- Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen:
 - Gebäude mit geneigtem Dach $\leq 10,50$ m
 - Traufhöhe 6,0 – 7,0 m

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

- Es wird eine offene Bebauung festgesetzt. Danach müssen in der Regel die Gebäude mit dem erforderlichen Grenzabstand gemäß ThürBO zum Nachbarn errichtet werden.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

a. Grundsätze der Bauleitplanung

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

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), siehe Kap. 8.5 ,,

Kompensationskonzept / Eingriffsregelung“.

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

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

b. Regionalplanung

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Weißfläche dargestellt, womit keine planerischen raumordnerischen Aussagen verbunden sind.

c. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenrode-Westhausen liegt nicht vor.

d. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III für mehrere Wassergewinnungsanlagen (WGA), insbesondere WGA Nr. 2 HY Leinefelde 18/1969, die mit Beschluss des Kreistages Heiligenstadt Nr. 72-13/81 vom 16.07.1981 festgesetzt wurde, sowie deren Ersatzbohrung WGA Nr. 3 Hy Leinefelde 18a/1994.

Gewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

e. Abfälle / Altlasten / Bodenschutz

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

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

f. Kulturdenkmale

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

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

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

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

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

i. Europäischer Artenschutz

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

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

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

Folgende Auswirkungen von Baugebieten können grundsätzlich angenommen werden:

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

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

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

8.3.1. Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

8.3.1.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

Potenziell natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (L30). Die Hauptverbreitung der Waldgesellschaft liegt über basenarmen, lehmigen Braunerden und Parabraunerden der Silikatgebiete. Charakteristische Waldstruktur ist Hallenwald mit langschäftigen Bäumen, Sträucher nahezu fehlen, Krautvegetation arten- und individuenarm aufgrund des hohen Beschattungsgrades.

In der Baumschicht ist *Fagus sylvatica* vorherrschend, in tiefen Lagen ist auch *Quercus petraea* vertreten, in der Strauchschicht *Sorbus aucuparia*. In der Krautschicht treten säuretolerante Arten hervor: *Luzula luzuloides*, *Calamagrostis arundinacea*, *Deschampsia flexuosa*, *Vaccinium myrtillus*, *Carex pilulifera*, *Dryopteris carthusiana*. Mäßig reiche Ausbildungen mit *Oxalis acetosella*, *Maianthemum bifolium*, *Luzula pilosa*. Mäßig trockenen Ausbildungen reich an *Vaccinium myrtillus*, außerdem *Melampyrum pratense*, *Lathyrus linifolius*, *Hieracium murorum*, *H. sabaudum* und weiter Habichtskräuter.

Die potenziell natürliche Vegetation ist im Plangebiet nicht vertreten.

Biotop- und Nutzungstypen / Pflanzen- und Tierwelt

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

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.

4200	Extensivgrünland		
	Flächengröße:	9.365	m ²
	Biotopwert:	25	
9213	Verkehrsflächen, sonstige Straße (Schotterzufahrt)		
	Flächengröße:	340	m ²
	Biotopwert:	10	
9213	Verkehrsflächen, sonstige Straße (Verbundpflaster)		
	Flächengröße:	50	m ²
	Biotopwert:	0	
9351	Garten in Nutzung, Kleingartenfläche		
	Flächengröße:	105	m ²
	Biotopwert:	25	

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

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

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

8.3.1.2. Umwelteinwirkungen des Vorhabens

<u>Anlagebedingt:</u>	Flächeninanspruchnahme von geringwertigen Flächen;
<u>Baubedingt:</u>	Gefahr der Tötung von Individuen oder Zerstörung von Gelegen während der Freimachung der Parzellen; in unerheblichem Maß optische und akustische Störungen von Tieren (Bauverkehr, Baulärm u.a.)
<u>Betriebsbedingt:</u>	in unerheblichem Maß optische und akustische Störungen von Tieren durch Anliegerverkehr und Begängnis, Störung durch Lichtemission (Straßenbeleuchtung)

8.3.1.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung / Nutzung bereits versiegelter Flächen.

Schutz/Erhaltung von Gehölzen:

- Festlegung von Baugrenzen und Flächen zur Anpflanzung von Heistern, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Anpflanzung von mindestens zwei hochstämmigen Obstbäume je Baugrundstück

Artenschutz:

- 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.

8.3.1.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Biotope / Pflanzen- und Tierwelt allgemeiner Bedeutung

Es werden bereits genutzte Flächen (überbaute und gärtnerisch genutzte Flächen) überbaut. Ein Großteil der überplanten Fläche besteht aus extensiv genutzter Grünlandfläche mit 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 den Vorhabenträger 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 mindestens zwei hochstämmigen Obstbäume je Baugrundstück

Europäisch geschützte Arten/ National geschützte Arten

Für die Bebauung werden fast ausschließlich überprägte Garten- und Grünlandflächen in Anspruch genommen. Das Vorhandensein von Feldvögeln kann aufgrund der Habitateigenschaften im Wirkraum ausgeschlossen werden.

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

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

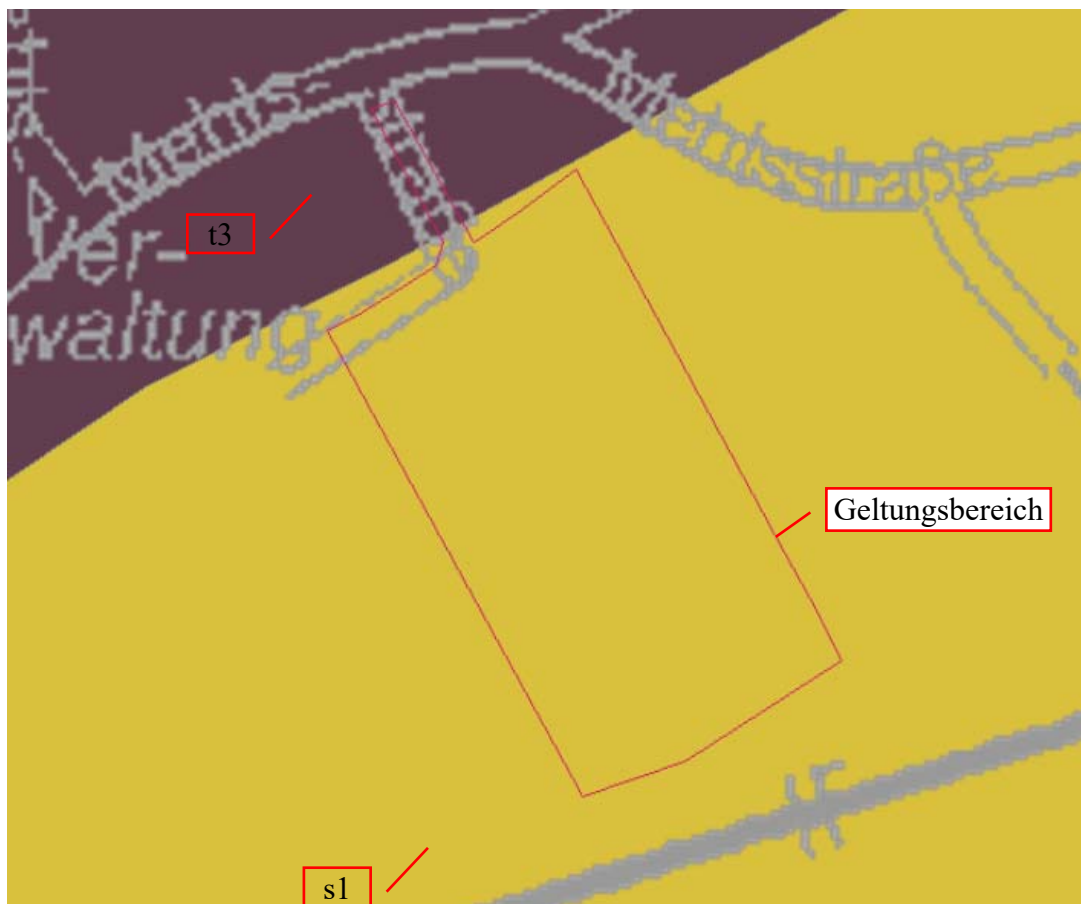
Ebenso entsteht durch das Vorhaben aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume für besonders seltene oder anspruchsvolle Arten keine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Pkt. 13 und 14 BNatSchG.

8.3.2. Boden

8.3.2.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

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



Leitbodenform im Plangebiet (Quelle: TLUBN Kartendienst)

Die Leitbodenform im Plangebiet wird durch Ton, lehmiger Ton (t3) und sandiger Lehm (s1) gebildet.

Bodeneigenschaften Ton, lehmiger Ton (t3):

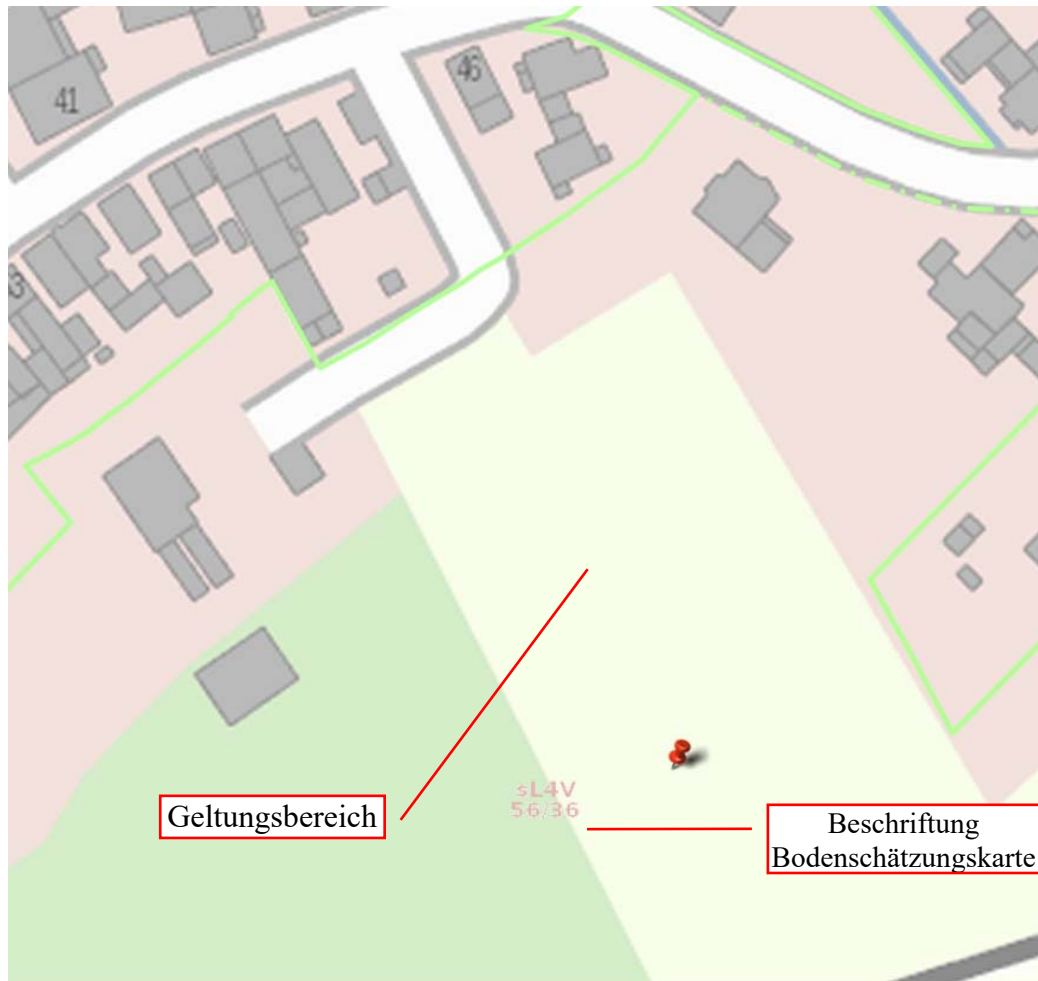
- schwere, überwiegend kalkhaltige Böden mit meist hoher Wasserspeicherfähigkeit aber auch beträchtlicher Austrocknungstendenz (i.d.R. unausgeglichener Wasserhaushalt, enge Verwandtschaft zu Einheit t 2)
- geringe Garebereitschaft und entsprechend ungünstiges Gefüge (Tendenz zu schollig-klumpiger Absonderung)
- 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

Bodeneigenschaften Sandiger Lehm (s1):

- unausgeglichener Wasserhaushalt mit z.T. bestehender Austrocknungstendenz des Oberbodens (insbesondere flachgründige, steinige Hanglagen)
- häufig grundfrische, teils auch im Untergrund wasserstauende Standorte (Tonlagen)
- an Hängen über tonigen Schichtausstrichen z.T. fleckenhafte bis streifenförmige Oberbodenvernässung möglich
- kalkfrei, daher starke Versauerungstendenz
- gegenüber s 2 durchschnittlich etwas bindigere Böden (± lehmig)
- Ackerkrume oft reichlich humos, allerdings ungünstige Humusform (Rohhumus ehemaliger Waldböden)
- Zusatzwasser nur auf gründigen, steinarmen bis -freien Standorten angebracht und lohnend (Orientierung nach Bodenschätzung: "Bodenart", "Zustandsstufe")
- im Allgemeinen regelmäßige Kalkung erforderlich, ggf. Entsteinung
- nur auf steinigen, flachgründigen Standorten eingeschränkte Anbaueignung (insbesondere für Hackfrüchte)
- mittleres, z.T. geringes Ertragspotential
- mittlere bis z.T. geringe Ertragssicherheit

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

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



Bodenschätzung im Plangebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen)

In Verbindung mit den Wertzahlen nach Bodenschätzungskarte wird die Wertigkeit der anstehenden Böden im Plangebiet als „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).

Beschriftung nach Bodenschätzungskarte:

sL 4 V 56 /36

mit	sL	Bodenart	}	Klassenmerkmale	Sandiger Lehm
	4	Zustandsstufe			Gut bis mittelmäßig
	V	Entstehung	}	Wertzahlen	Verwitterungsboden (aus anstehendem Gestein), sehr geringer bis geringer Steinanteil
	56	Bodenzahl			
	36	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 flächengewichteten Bodenzahl (56) sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 2 zuzuordnen.
- Die Funktionserfüllung des Bodens bezüglich der natürlichen Vegetation ist somit: mittel

natürliche Bodenfruchtbarkeit /Ertragspotential:

- in Abhängigkeit von der Bodenzahl (56) 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 von der Bodenart (sL) und der Zustandsstufe (4) sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 2 zuzuordnen.
- Die Funktionserfüllung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist somit: mittel

Filter- und Pufferfunktion:

- in Abhängigkeit von der Bodenart (sL) und der Zustandsstufe (4) sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 3 zuzuordnen.
- Die Funktionserfüllung des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe ist somit: hoch

Archivfunktion:

- in Abhängigkeit von der Bodenzahl (56) sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 2 zuzuordnen.
- Die Funktionserfüllung des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist somit: mittel

Die Böden im Plangebiet unterliegen aufgrund der Ortsnähe anthropogenen Störungen in Folge der Nutzung und Bewirtschaftung.

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

Beschreibung	Fläche	Bedeutung
Zeitweise vegetationsbestandener Boden (Acker- und Grünlandflächen)	9.365 m ²	hoch
Anthropogene Grünflächen (Gartennutzung)	105 m ²	mittel
Verkehrsfläche - Schotterzufahrt	340 m ²	gering
Verkehrsfläche - Verbundpflaster	50 m ²	Sehr gering

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

Auf Grund der Bodeneigenschaften, der Hangneigung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, in Verbindung mit den bevorzugten Abflussbahnen / Tiefenlinien im Bereich des Plangebietes wird durch die Planung die Erosions- und Oberflächenabflussgefahr gemindert.



erosionsgefährdete Flächen und Abflussbahnen (Quelle: TLUBN Kartendienst)

Bodenverdichtung sowie mögliche Pestizid- und Düngemiteleinsetze beeinträchtigen die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt (biotischen Standortfunktion, Regler- und Speicherfunktion für Wasser und Nährstoffe und Grundwasserschutzfunktion/ Filter- und Pufferfunktion).

Durch Eintrag von ertragsoptimierenden Stoffen (Dünger, Pestizide) in Verbindung mit der Bodenbearbeitung kann ein potenzieller Schadstoffeintrag auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Prinzipiell wird eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung nicht als Vorbelastung von Böden eingestuft.

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

8.3.2.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

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

Baubedingt: Beeinträchtigungen durch Verdichtungen (Verringerung des Retentionsvermögens)

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

Auf Grund der Geländehöhen in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird die Erosions- und Oberflächenabflussgefahr im Geltungsbereich und für die angrenzende Ackerfläche gemindert.

Im Rahmen der Bautätigkeiten zur Umsetzung des Wohngebietes 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.

8.3.2.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

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

Schonende Bauverfahren:

- Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG
- Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten
- 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/Horizontalen (Ober-/Unterboden) durchzuführen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange 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 Fremd Beimengungen 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)

8.3.2.4. Auswirkungenprognose / Kompensationsbedarf

Im Bebauungsplan wird für die Wohnflächen eine Grundflächenzahl von 0,4 (zzgl. max. 50 % für Nebenanlagen) festgesetzt. Das entspricht rechnerisch einer maximal zulässigen Versiegelung von 4.590 m² auf den Baugrundstücken. Zur Erschließung wird die vorhandene Erschließungsstraße genutzt. Die maximale Versiegelung im Zuge des Vorhabens beträgt insgesamt 5.701 m² (Summe Straßen- & überbaubare Fläche). Das entspricht ca. 60 % der Fläche des Geltungsbereiches.

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

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

Kompensationsmaßnahmen:

- Erhalt und Wiederherstellung von Boden mit Grundwasserschutzfunktion durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insbesondere als Schutz gegen Erosion.
- Rekultivierung des Bodengefüges durch Auflockerung temporär verdichteter Flächen.
- Kontrolle der Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen während der Ausführung durch den Erschließungsträger.
- Erhöhung der Bodenteilfunktionen von Böden im Rahmen der Maßnahmen zum Ökokonto (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde), z. B. Festschreibung von unversiegelbaren Flächen, Verbesserung des Standortes für natürliche Vegetation, Verdichtung der Bepflanzung als Maßnahme gegen Erosion / zur Verbesserung des Wasserhaushaltes.

8.3.3. Wasser

8.3.3.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet Zone III jedoch nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist mit 150 bis 175 mm/Jahr im mittleren Bereich (TLUG).

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

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

Beschreibung	Fläche	Bedeutung
Zeitweise vegetationsbestandener Boden (Acker- und Grünlandflächen)	9.365 m ²	hoch
Anthropogene Grünflächen (Gartennutzung)	105 m ²	mittel
Verkehrsfläche - Schotterzufahrt	340 m ²	gering
Verkehrsfläche - Verbundpflaster	50 m ²	Sehr gering

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

Oberflächenwasser:

Die Bedeutung des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Oberflächenwasserhaushaltes ist gering. Im Plangebiet selbst befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer. Durch die geplanten Maßnahmen wird das bestehende System der Außengebietsentwässerung nicht wesentlich beeinflusst.

8.3.3.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

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

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

8.3.3.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

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

Schutz des Grund- und Oberflächenwassers:

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

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

8.3.3.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Im Bebauungsplan wird für die Wohnflächen eine Grundflächenzahl von 0,4 (zzgl. max. 50 % für Nebenanlagen) festgesetzt. Das entspricht rechnerisch einer maximal zulässigen Versiegelung von 4.536 m² auf den Baugrundstücken. Zur Erschließung wird die vorhandene Erschließungsstraße genutzt. Die maximale Versiegelung im Zuge des Vorhabens beträgt insgesamt 5.701 m² (Summe Straßen- & überbaubare Fläche). Das entspricht ca. 60 % der Fläche des Geltungsbereiches.

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

Um eine negative Beeinflussung des Plangebietes durch Oberflächenwasserabflussereignisse vom benachbarten Ackerland zu vermeiden, ist deren Ableitung in das vorhandenen Graben- / Vorflutsystem weiterhin zu ermöglichen.

Kompensationsmaßnahmen:

- Erhalt und Wiederherstellung von Boden mit Grundwasserschutzfunktion durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
Durch die Bepflanzung werden die Bodeneigenschaften insbesondere das Erosionsverhalten positiv beeinflusst.

8.3.4. Klima / Luft

8.3.4.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

Klimawerte für den westlichen Teil des Naturraumes (TLUG Jena):

- Durchschnittliche Jahrestemperatur: 8,5 – 9,0°C
- Durchschnittliche Jahresniederschlag: 750 bis 800 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 Gelände-neigung $\leq 2^\circ$ 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 als Kaltluftentstehungs- und bei günstiger Windeinwirkung als –abflussgebiet. Durch seine Tallage ist Westhausen durch Schadstoffbelastungen in der bodennahen Luftschicht gefährdet. Stärkere Kaltluftzuflüsse zum Ort bestehen über die Talräume der Leine.

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

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

8.3.4.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

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

8.3.4.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

8.3.4.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Einhaltung von Grenzwerten

- keine

8.3.5. Landschaft

8.3.5.1. 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 überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Strukturgebende Elemente sind nicht anzutreffen. Nördlich und östlich schließt das Plangebiet an die vorhandene Wohnbebauung an. Diese Bebauung prägt den Blick auf den Ortsrand. Eingrünende Gehölze fehlen hier bzw. sind noch nicht groß genug gewachsen. In die anderen Richtungen setzt sich die offene, strukturarme Agrarlandschaft fort. Für Erholungssuchende wie Wanderer oder Radfahrer ist das Gebiet wenig reizvoll.

Dem Schutzgut Landschaft kommt eine untergeordnete Bedeutung zu.

8.3.5.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

Anlagebedingt:

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

Es bestehen direkte Wechselwirkungen zum Schutzgut Mensch.

8.3.5.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Begrenzung der Höhe der Bauwerke auf das unbedingt notwendige Maß (maximale Gebäudehöhe 10,5 m, maximale Traufhöhe 6,0 – 7,0 m).

Eingrünung der Bebauung

- Festsetzung von Bepflanzungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Eingrünung der Bebauung.
- Anpflanzung von mindestens zwei hochstämmigen Obstbäume je Baugrundstück

8.3.5.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

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

8.3.6. Mensch

8.3.6.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Westhausen der 1.118 Einwohner tragenden Gemeinde Bodenrode-Westhausen (Stand: Dez. 2019, Quelle: Thür. Landesamt für Statistik). Die nächstgelegene Wohnbebauung schließt an der nördlichen und östlichen Grenze an das Plangebiet an.

Für die Bebauung werden fast ausschließlich überprägte Grünlandflächen in Anspruch genommen. Die nördlich und östlich vorhandenen Gebäude prägen die Flächen im Geltungsbereich.

8.3.6.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

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

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

8.3.6.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bau- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen (mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit) sind vorhabenbedingt nicht zu erwarten.

8.3.6.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

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

8.3.7. Kultur- und Sachgüter

8.3.7.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

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

Bedeutende Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt. Im Plangebiet können dazu die Erschließungsanlagen (Mengelröder Straße) gezählt werden. Der Schutz dieser Sachgüter wird im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt und dargestellt (Bestandsschutz).

8.3.7.2. Umweltwirkungen des Vorhabens

Die schutzgutbezogenen Umweltwirkungen durch das Vorhaben sind gering.

8.3.7.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festlegung von Baufenstern und maximalen Gebäudehöhen

8.3.7.4. Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

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

8.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

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

Ohne die Baugebietsentwicklung würde die Fläche des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt und bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus der bisherigen Nutzung für die Vielfalt des Bodens und der angrenzenden Bebauung bleiben erhalten.

Auf Grund der Nähe zur vorhandenen Bebauung in Verbindung mit der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist, abgesehen von Kleinsäufern, keine Ansiedlung wildlebender Fauna zu erwarten.

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Bildung einer Ruderalflur auf dem anthropogenen Standort zu erwarten. Die Beeinträchtigungen aus angrenzender Bebauung bleiben erhalten, die Beeinträchtigungen auf die bestehende Bebauung werden verstärkt. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

8.5. Kompensationskonzept / Eingriffsregelung

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

Für die Eingriffsbilanzierung wird das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) angewendet. Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und damit des Kompensationsbedarfes erfolgt durch einen Vergleich der Bedeutungsstufen des Bestandes und der Planung bezogen auf die jeweiligen Flächenanteile, nach dem Prinzip:

$$\text{Eingriffsumfang} = \text{Bedeutungsstufe}_{(\text{Bestand})} - \text{Bedeutungsstufe}_{(\text{Planung})}$$

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

Bestand					Planung					Bilanz	
Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Wertpunkte	
gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001			D	E	F=DxE	G=F-C
sonstige Straße (Schotterzufahrt, versiegelt)	9213	10	340 m²	3.400 WP	sonstige Straße (öffentl. Anliegerstraße, versiegelt)	9213	0	970 m²	0 WP		
sonstige Straße (Verbundpflaster, versiegelt)	9213	0	50 m²	0 WP	sonstige Straße (priv. Anliegerstraße, versiegelt)	9213	0	195 m²	0 WP		
Kleingartenfläche	9351	25	105 m²	2.625 WP	nicht bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4; ergibt 0,4 x Fläche Baugrundstücke, abzgl Pflanzflächen)	9110	20	3.024 m²	60.480 WP		
Extensivgrünland	4200	25	9.365 m²	234.125 WP	bebaubare Wohngrundstücksfläche (GRZ 0,4) ergibt 0,6 x Fläche Baugrundstücke, abzgl Pflanzflächen)	9110	0	4.536 m²	0 WP		
					Pflanzfläche (Feldhecke)	6110	40	850 m²	34.000 WP		
					Rasenweg	9213	20	285 m²	5.700 WP		
Summe			9.860 m²	240.150 WP				9.860 m²	100.180 WP	-139.970 WP	
Sonstiges											
					Aufwertung durch Anpflanzung Laub- bzw. Obstbäume (2 Stück je Baugrundstück, 9 Bauplätze = 18 Stück, Flächenansatz pro Baum = 30 m²)		15	540 m²	8.100 WP		
Summe				0 WP	Summe				8.100 WP	8.100 WP	
Gesamtsumme				240.150 WP					108.280 WP	131.870 WP	

Im Ergebnis der Bilanzierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibt ein Verlust von 131.870 Wertpunkten.

Dieser Wertverlust wird auf einer externen Fläche des Vorhabenträgers ausgeglichen. Die Maßnahmen werden rechtsverbindlich über einen Vertrag zwischen Gemeinde/Erschließungsträger und der Unteren Naturschutzbehörde nach §11 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

8.6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

**8.6.1. Integration von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den
Bebauungsplan**

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

Wirksam für Schutzgut	Biolog. Vielfalt Pflanzen, Tiere	Boden, Wasser	Klima Landschaft, Mensch
Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen			
Zeichnerische Festsetzungen			
Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/ Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen (<u>Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB</u>)	x	x	
<u>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</u> (s. textl. Festsetzungen)	x	x	x
Textliche Festsetzungen			
Durch die Festsetzung der <u>zulässigen Grundfläche</u> (hier: mit einer GRZ von 0,4) wird die planungsrechtlich zulässige, durch bauliche Anlagen und sonstige befestigte Flächen überbaubare Fläche, rechtseindeutig festgesetzt.	x	x	
Die <u>Gebäudehöhe</u> der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 10,5 m betragen. Die Traufhöhe wurde auf kleiner 6,0 – 7,0 m festgesetzt.			x
<u>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</u> <u>aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen.</u> <u>Pflanzabstand 1,25 - 1,50 m, gemäß Pflanzliste:</u> Sträucher ca. 300 Stck. (2 x v. o.B. 60 – 100): Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Liguster (Ligustrum vulgare) Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Hundsrose (Rosa canina) Hechtrose (Rosa glauca) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Heister ca. 125 Stck. (2 x v. o.B. 100 – 150): Esche (Fraxinus excelsior) Hainbuche (Carpinus betulus) Holzapfel (Malus sylvestris) Vogelkirsche (Prunus avium) Espe (Populus tremula) Mehlbeere (Sorbus area) Weißdorn (Crataegus monogyna) Kornelkirsche (Cornus mas) Elsbeere (Sorbus torminalis)	x	x	x

<p>Obstbaumhochstämme 18 Stck. (2 x v. o.B. 10 – 12) div. Apfelsorten (Malus domestica) div. Sauerkirschsorten (Prunus cerasus) div. Süßkirschsorten (Prunus avium) div. Pflaumensorten (Prunus domestica) div. Birnensorten (Pyrus communis)</p>			
<p>Neu anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen („Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ nach FLL 2005) und nach DIN 18916 fachgerecht gepflanzt werden. Bei der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind die DIN 18919 und die ZTV Baumpflege zu beachten.</p>			

Hinweise			
<p><u>Bauzeitenregelung:</u> 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).</p>	x		
<p><u>Mitwirkungspflicht:</u> 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.</p>	x		
<p><u>Hinweispflicht</u> bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.</p>		x	x
<p>Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses BP wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.</p>		x	
<p>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</p>		x	

<p>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.</p>			
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig. - Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen. - Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. - Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern. - Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen. - Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken. 		<p>x</p>	

- 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).		x	

8.6.2. Maßnahmenblätter

Maßnahmenbezeichnung				Pflanzfläche 1	
Anlage Feldgehölz					
<input checked="" type="checkbox"/> Schutz	<input type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input type="checkbox"/> Habitats	<input type="checkbox"/> La. Bild
Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input type="checkbox"/> Habitats	<input type="checkbox"/> La. Bild
Zielsetzung: Ziel ist durch Umwandlung von extensiv genutzten Grünland in eine naturnahe Gehölzfläche einen Teilausgleich für den Verlust von Lebensraumfunktionen sowie für den Verlust von Funktionen des Boden- und Wasserhaushalt und der Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotope zu erbringen					
Beschreibung der Maßnahmen: Pflanzung naturnahe, mehrreihig und geschlossenes Feldgehölz aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen:					
<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung, im Raster nach Pflanzschema (vgl. Pkt.: 6.7.). 					
Pflanzliste 1					
<ul style="list-style-type: none"> • Sträucher (2 x v. o.B. 60 – 100), 300 Stück, Artenauswahl: <ul style="list-style-type: none"> 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), 125 Stück, Artenauswahl: <ul style="list-style-type: none"> 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 aria</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) 					

Maßnahmenbezeichnung		Pflanzfläche 1
Erhalt Biotop - Streuobstwiese		
<ul style="list-style-type: none"> 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>		
<ul style="list-style-type: none"> Spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Erschließung der Wohngebietsfläche 		
Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):	Gemarkung Westhausen, Flur 3, Flurstück 626 (Teilfläche)	
Flächengröße:	850 m ²	
Vorgesehene Regelung		
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Künftiger Eigentümer:	Privat
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	Künftige Unterhaltung	Privat
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung		

Maßnahmenbezeichnung				Privatgrundstücke	
Anlage Private Anpflanzungen auf den Grundstücken					
<input type="checkbox"/> Schutz	<input type="checkbox"/> Vermeidung	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
Beeinträchtigungen / Konflikt:					
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input type="checkbox"/> Habitats	<input checked="" type="checkbox"/> La. Bild
Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
Ausgleich / Ersatz für					
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input type="checkbox"/> Habitats	<input checked="" type="checkbox"/> 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:					
<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von Hochstämmen, 2xv, 10/12, 6 Stück (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:			540 m ²		
Vorgesehene Regelung					
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand			Künftiger Eigentümer:	privat	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter					
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			Künftige Unterhaltung	privat	
<input checked="" type="checkbox"/> 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

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

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

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

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

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.

8.8. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Nach Realisierung des Wohngebietes ist eine Kontrolle des Versiegelungsgrades vorzunehmen bzw. vom Vorhabenträger nachweisen zu lassen.

Nach Realisierung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist eine regelmäßige Kontrolle durchzuführen. Abhilfe ist zu schaffen, wenn die Funktionalität (Zielbiotop) in Qualität und/oder Quantität nicht erreicht sind.

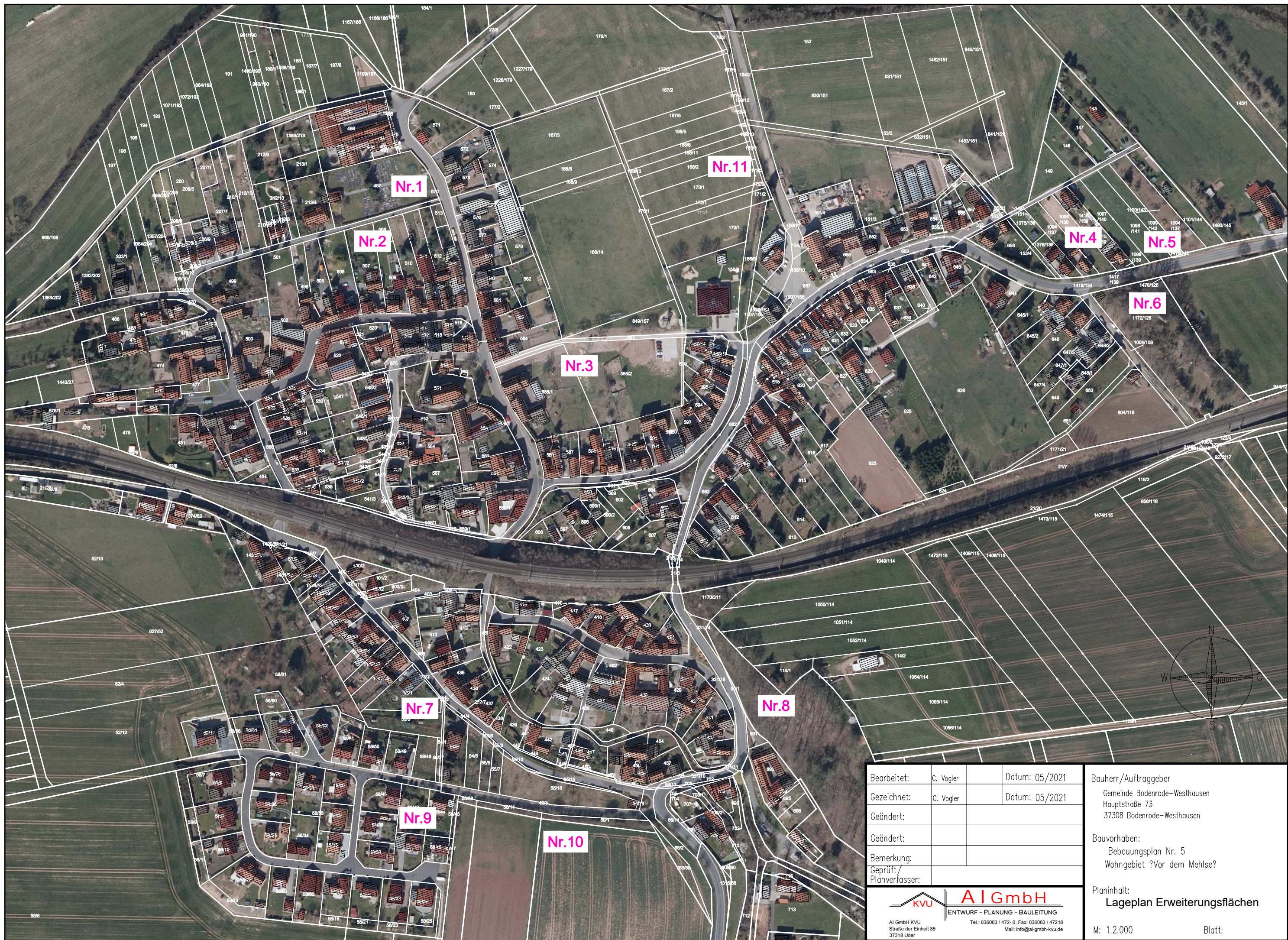
Zusätzlich wird auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

aufgestellt: Uder, 05/2021



C. Vogler
AI GmbH KVV

Anlage 1 – Übersichtskarte Grundstücke



Bearbeitet:	C. Vogler	Datum:	05/2021
Gezeichnet:	C. Vogler	Datum:	05/2021
Geändert:			
Geändert:			
Bemerkung:			
Geprüft/ Planverfasser:			

Bauherr/Auftraggeber
 Gemeinde Bodenrode-Westhausen
 Hauptstraße 73
 37308 Bodenrode-Westhausen

Bauvorhaben:
 Bebauungsplan Nr. 5
 Wohngebiet ?Vor dem Mehlse?

Planinhalt:
 Lageplan Erweiterungsflächen



 ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
 AI GmbH KVU Tel.: 036083 / 472-0, Fax: 036083 / 47218
 Straße der Einheit 85 Mail: info@ai-gmbh-kvu.de
 37318 Uder

M: 1.2.000 Blatt:

Anlage 2 – Schallimmissionsprognose