

**Bebauungsplan Nr. 7**  
**Wohngebiet „Aueweg“**  
**Bodenrode-Westhausen, OT Westhausen**

- Entwurf -

**Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Stand:** 08/2024

**Bearbeiter:**

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

**Planungsträger**

Gemeinde Bodenrode-Westhausen  
Hauptstraße 73  
37308 Bodenrode-Westhausen

## **1 Inhaltsverzeichnis**

1	Inhaltsverzeichnis .....	1
	Teil 1 – Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB .....	5
1.	Einführung.....	5
1.1.	Planungsanlass.....	5
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3.	Lage des Plangebiets .....	6
1.4.	Eigentumsverhältnisse.....	8
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	8
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	9
3.1.	Gesetzliche Grundlagen .....	9
3.2.	Regionalplanung.....	10
3.3.	Flächennutzungsplan und städtebauliche Belange .....	12
3.4.	Verhältnis zu externen und internen Planungen .....	21
3.5.	Vorhandene Planungsgrundlagen .....	21
3.6.	Gewässerschutz .....	21
3.7.	Schutzgebiete, Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	22
3.8.	Sonstige Schutzgebiete .....	22
3.9.	Nutzung und Infrastruktur.....	22
3.10.	Immissionsschutz.....	22
3.11.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen ....	22
3.12.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	23
3.13.	Sonstiges.....	23
3.14.	Vorprüfung des Einzelfalles .....	23
4.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB .....	24
5.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	28

6.	Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen .....	29
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	29
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	30
6.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	31
6.4.	Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften .....	31
6.5.	Anzahl der Wohnungen .....	32
6.6.	Stellung der baulichen Anlagen.....	32
6.7.	Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	32
6.8.	Technische Infrastruktur .....	33
7.6.1	Wasserversorgung .....	34
7.6.2	Abwasserbeseitigung.....	34
7.6.3	Erschließung Elektrizität .....	35
7.6.4	Erschließung Telekommunikation .....	35
7.6.5	Erschließung Gas und Geothermie.....	36
7.6.6	Entsorgung .....	36
7.6.7	Photovoltaikanlagen .....	36
7.6.8	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	37
7.6.9	Einsatz von Baustoffen.....	37
6.9.	Grünordnung .....	37
6.10.	Immissionen.....	40
6.11.	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB .....	40
6.12.	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB .....	41
6.13.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB.....	41
6.14.	Hinweise.....	41
7.	Plangrundlage .....	43
8.	Alternativen.....	44
9.	Kosten und Durchführungsvertrag.....	44
Teil 2 –	Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 u. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	45
10.	Einleitung und Vorbemerkungen zum Umweltbericht.....	45

11. Grenzen des Untersuchungsraumes.....	46
12. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung.....	47
13. Inhalt und Ziele der Planung.....	47
13.1. Angaben zum Standort, Lage zum Gemeindegebiet .....	47
13.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans.....	48
13.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans .....	48
13.3.1. Allgemeines.....	48
13.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	48
13.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	49
13.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	49
13.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB .....	49
13.3.6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	49
13.3.7. Konkretisierung der grünordnerischen und landschaftsplanerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB).....	49
13.3.8. Maßnahmenblatt.....	53
14. Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan .....	55
14.1. Grundsätze der Bauleitplanung .....	55
14.1.1. Regionalplanung.....	55
14.1.2. Flächennutzungsplan.....	56
14.1.3. Wasser/ Gewässerschutz .....	56
14.1.4. Abfälle / Altlasten / Bodenschutz .....	56
14.1.5. Erneuerbare Energien, Energieeffizienz.....	57
14.1.6. Kulturdenkmale.....	57

14.1.7.	Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop	57
14.1.8.	Schutzgebiete nach Waldrecht	58
14.1.9.	Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete)	58
14.1.10.	Europäischer Artenschutz	58
15.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen	59
15.1.	Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt	60
15.2.	Fläche	64
15.3.	Boden	65
15.4.	Wasser	75
15.5.	Klima / Luft	78
15.6.	Landschaft	80
15.7.	Mensch	81
15.8.	Kultur- und Sachgüter	83
15.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	84
15.10.	Art und Menge erzeugter Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung	85
15.11.	Risiken für die menschliche Gesundheit, kulturelle Erbe oder Umwelt	85
16.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	85
17.	Beschreibung Methodik u. Hinweise Schwierigkeiten bei Datenerhebung	86
18.	Monitoring	86
19.	Zusammenfassung	87

## **Teil 1 – Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### 1. Einführung

#### 1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Bodenrode-Westhausen beabsichtigt eine Fläche im nördlichen Teil der Ortslage von Westhausen neu zu ordnen, um sie für eine Wohnbebauung zu erschließen. Hintergrund ist die Antragstellung der drei betroffenen Grundstückseigentümer auf ihren im Eigentum befindlichen Flächen eine Wohnbebauung zu errichten.

#### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

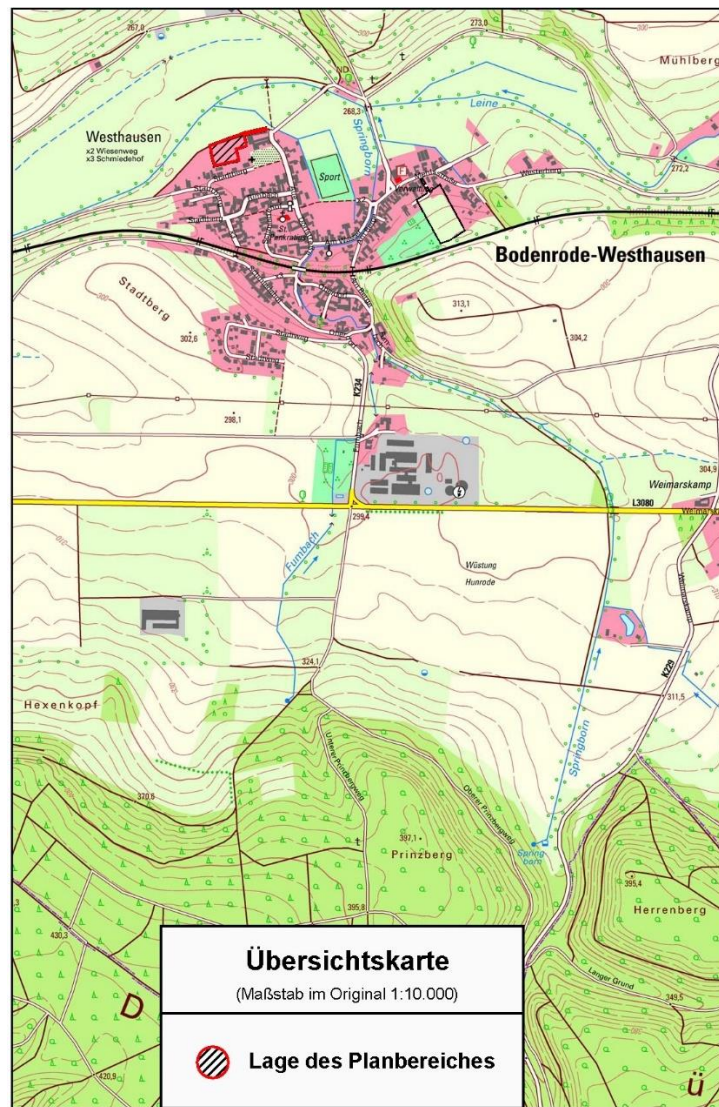
Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 7 – „Wohngebiet Aueweg“, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Westhausen, Flur 3: Flurstücke 200\*; 207/1; 207/7\*; 212/10; 210/11\*; 210/13\*; 212/9; 1386/213 (\*anteilig betroffen)

Die Flurstücksbezeichnungen sind der Automatisierten Liegenschaftskarte Gemarkung Westhausen - Stand 08/2024 entnommen.

Er wird begrenzt:

- im Norden - Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen - Ortslage Westhausen, Kleingärten
- im Süden - Ortslage Westhausen
- im Osten - Ortslage Westhausen



### 1.3. 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 nördlichen Teil der Ortslage Westhausen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.940 m<sup>2</sup> auf. Es liegt auf einer Höhe von ca. 267-268 m ü. DHHN2016 und steigt nach Süden leicht an.







#### 1.4. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes, befinden sich im Eigentum der drei Erschließungsträger bzw. steht im Realisierungsfall für das geplante Vorhaben zur Verfügung. Eine zügige Umsetzung des Gesamtvorhaben ist daher realistisch. Es handelt sich um eine Fläche im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB.

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

#### 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde ist die Bauleitplanung das wichtigste Planungswerkzeug. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für drei ortsansässige Familien (Erschließungsträger) aus der Gemeinde Bodenrode-Westhausen, OT Westhausen die Möglichkeit geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde die eigenen Flächen als Bauland bebauen zu können. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Zur vorhandenen Ortslage ist die geplante Wohnbebauung eine gelungene Ergänzung und rundet die vorhandene Wohnbaufläche in dieser Hinsicht ab. Bereits jetzt werden die Flächen kleingärtnerisch und zur Erholung genutzt. Der Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an. Die Nähe zur vorhandenen Bebauung, die eindeutigen Eigentumsverhältnisse und die einfachen Erschließungsmöglichkeiten sprechen für eine geordnete, städtebaulich gut gegliederte und bedarfsgerechte Entwicklung an diesen Standort. Wegen der geklärten Eigentumsverhältnisse ist eine kurzfristige Umsetzung des Bauvorhabens durch gesichert.

Die bestehende Erschließungsstraße „Aue“ und die davon abgehende private Verkehrsfläche sollen dabei genutzt werden. Diese Planung dient der Deckung des privaten Wohnbedarfs und ergänzt sinnvoll die vorhandenen Strukturen.

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

Zweck der Planung ist die Erschließung von 3 neuen Wohnbaugrundstücken, mit ortsüblichen Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.000– 1.300 m<sup>2</sup>. Dazu wird die vorhandene Kleingartenfläche und die Erschließungsstraße vollständig überplant.

Der Standort für das neue Wohngebiet bietet sich an, da die vorhandene Dorfstruktur erweitert und abgerundet 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 berücksichtigende öffentliche und private Belange.

### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1. Gesetzliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024.
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.07.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 42 des Gesetzes vom 18. 12.2018 (GVBl. S. 731, 760)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212 das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. | S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204). Letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019.

### 3.2. Regionalplanung

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

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Obere Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Die Gemeinde Bodenrode-Westhausen hat keine zentralörtliche Funktion. Sie wird im Regionalplan Nordthüringen dem Grundversorgungsbereich Heilbad Heiligenstadt (Mittelzentrum) zugeordnet. Das bedeutet, dass eine Bauflächenausweisung für eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden soll, die mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht, Entwicklungen und Strukturen im Umland sowie die ökologische Belastbarkeit des Raums berücksichtigt.

Im Landesentwicklungsprogramm 2025 wird darauf hingewiesen, dass „die historisch gewachsene, für Thüringen typische kleinteilige und polyzentrische Siedlungsstruktur dazu geführt hat, dass alle Teilräume Thüringens als Wohnstandorte genutzt werden können. Unter Beachtung des gesellschaftlichen und demografischen Wandels sind für die Sicherung der Wohnfunktionen Anpassungsmaßnahmen erforderlich (LEP 2025, Begründung zu 2.5.1).

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.

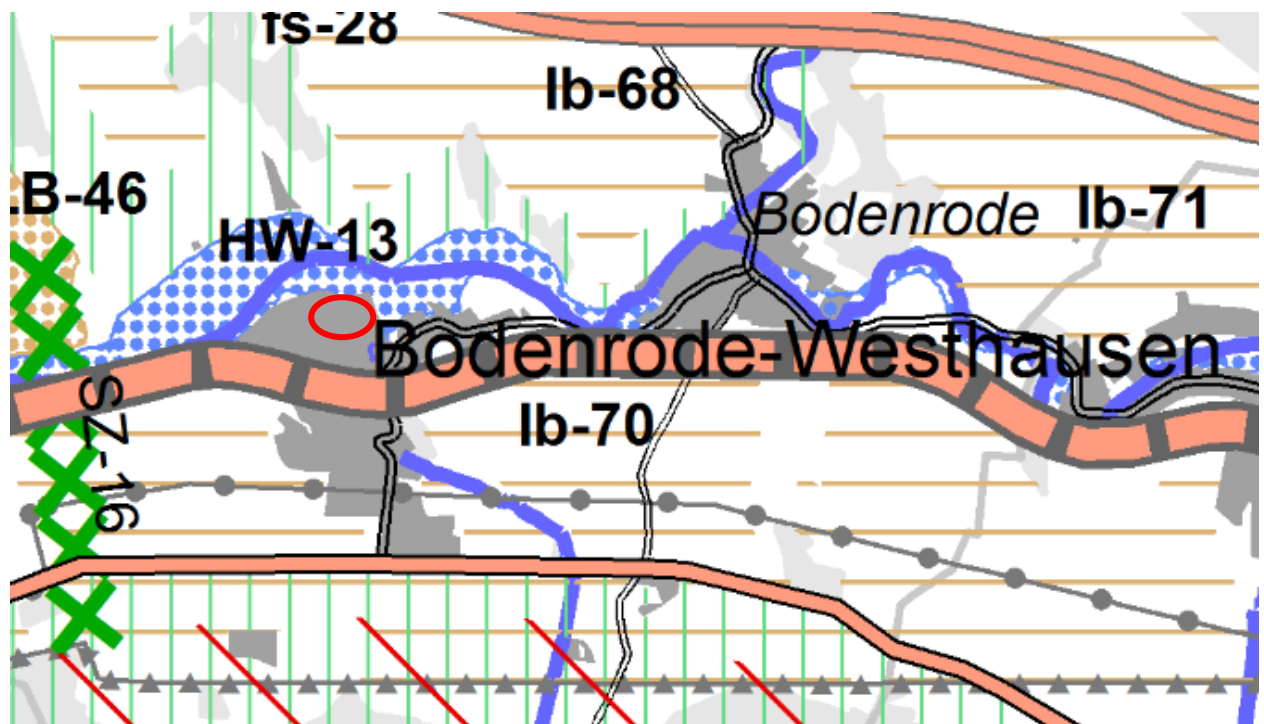
Durch die Schaffung von ausreichendem, attraktivem und auf die unterschiedlichen sozialen Erfordernisse abgestimmtem Wohnraum, sowie die umfassende Aufwertung der Lebensbedingungen hinsichtlich hochwertiger Siedlungsausstattung und intakter Umwelt soll dem Bevölkerungsrückgang auf Grund von Wanderungsverlusten 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 zukünftige Baufläche im Plangebiet wird durch die Erschließungsträger zum überwiegenden Teil bereits selbst genutzt und dient der Deckung des Eigenbedarfs.

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 Rückwanderungen beitragen.

Vor dem Hintergrund, dass der Gemeinde Anfragen für Grundstückseigentümer vorliegen, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass mit der vorliegenden Planung dem raumordnerischen Ziel gefolgt wird. Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht direkt ersichtlich. Die vorliegende Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.



Auszug aus Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012)

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Siedlungsfläche dargestellt. Somit stellt die Ausweisung als Wohnbaufläche keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar.

### 3.3. Flächennutzungsplan und städtebauliche Belange

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 aktuell auch nicht beabsichtigt kurzfristig einen solchen aufzustellen. Die Erforderlichkeit, einen Flächennutzungsplan aufzustellen ist wegen der Größe und

Struktur der Gemeinde, wegen den raumordnerischen und nachbargemeindlichen Abstimmungserfordernissen mit den Gemeinden der VG Leinetal einerseits und mit den Städten Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis andererseits, sowie wegen den zahlreichen bestehenden und noch zukünftig beabsichtigten Bauleit- und Fachplanungen unstrittig. Inwiefern in absehbarer Zeit ein F-Plan mit den Nachbargemeinden aufgestellt werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen nicht absehbar.

Der Gesetzgeber räumt die Möglichkeit ein, den B-Plan vorzeitig in Kraft treten zu lassen, um Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde nur aufgrund des Wartens auf das Wirksamwerden des F-Plans zu verhindern. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung somit um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Dringende Gründe:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist für die Gemeinde Bodenrode-Westhausen dringend erforderlich. 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.

Der Gemeinde liegen drei Anfragen der jeweiligen Grundstückseigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich vor, die ihr jeweils eigenes Grundstück bebauen möchte.

Das städtebauliche Konzept stellt eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes nach Norden dar und rundet die Ortsgrenze entsprechend ab. Erschließungstechnisch sind hier die Randbedingungen einer Erweiterung bereits vorhanden. Ein neuer selbstständiger Siedlungsbereich entsteht in diesem Fall nicht. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches in Bezug auf die gesamte Ortslage der



Gemeinde Bodenrode-Westhausen werden die Ziele der Raumordnung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist gesichert. Die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung ist durch die Grundstücksverfügbarkeit der drei Erschließungsträger bereits gegeben.

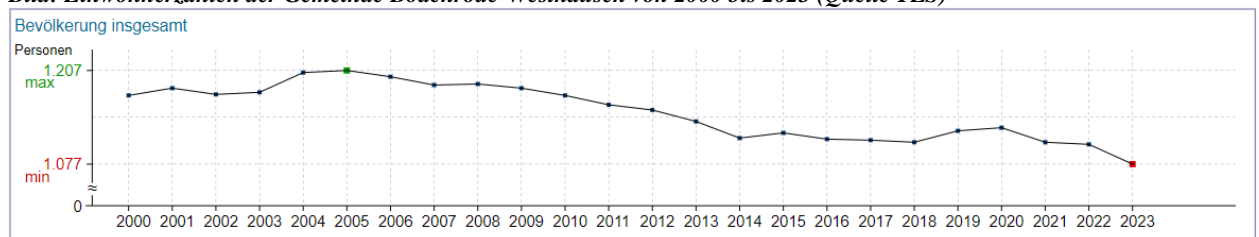
Geplant ist die Errichtung von insgesamt 3 Grundstückseinheiten. Die geplante Errichtung der Wohnhäuser im Plangebiet entspricht prinzipiell der näheren baulichen Umgebung.

### Bevölkerungsstruktur und Entwicklung

Bodenrode-Westhausen hat, wie auch in vielen anderen Gemeinden geschehen, eine Abwanderung in den Westteil Deutschlands von 2000 bis Ende 2023 erfahren müssen (-8,1%).

Die Gemeinde Bodenrode-Westhausen wies mit Stand zum 30.06.2023 eine Einwohnerzahl von insgesamt 1.077 Einwohner auf, was im Hinblick auf die vergangenen Jahre und im Vergleich zu anderen Gemeinden der VG (-13,3%) und des Landkreises Eichsfeld (-9,3%) durchaus positiv zu bewerten ist. Das lässt auf ein weitgehend intaktes Gemeindeleben schließen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl innerhalb der Gemeinde lässt sich maßgeblich mit der Bereitstellung von geeignetem und auch verfügbarem Bauland in Verbindung bringen, da sich hier vorrangig junge Familien niederlassen.

**Bild: Einwohnerzahlen der Gemeinde Bodenrode-Westhausen von 2000 bis 2023 (Quelle TLS)**



Grundsätzlich wird in den Gemeindebevölkerungsvorausberechnungen für Thüringen ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Dies gilt auch für Bodenrode-Westhausen.

Dieser Bevölkerungsrückgang ist aufgrund der Geburten- und Sterberaten auch in Bodenrode-Westhausen in abgeschwächter Form zu beobachten. Die Geburtenraten lassen grundsätzlich eine weitere negative Bevölkerungsentwicklung erkennen. Erkennbar sind hierbei die Auswirkungen aus der konstanten Bereitstellung von Bauland.

Gemäß den Ergebnissen der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung wird für Bodenrode-Westhausen zum Jahr 2040 eine Bevölkerung von 1.010 Einwohnern ermittelt. Das würde einen Rückgang von 67 weiteren Einwohnern und ca. 6 % bedeuten. Im gleichen Zeitraum verliert der Landkreis Eichsfeld 13,9 % der Einwohner und das Land Thüringen 12,9 %. Inwiefern die Zahlen realistisch und tatsächlich belastbar sind, ist nicht abzuschätzen, da sich der Bevölkerungsstand einer Gemeinde immer an den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Entscheidungen der Verantwortlichen orientiert.

**Bild: Bevölkerungsentwicklung Bodenrode-Westhausen bis 2040 (Quelle TLS)**

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der kreisangehörigen Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen 2020 bis 2040 (am 31.12. des jeweiligen Jahres)

Ergebnisse der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv)  
Alle personenbezogenen Werte wurden auf das nächste Vielfache von 10 gerundet. Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Runden von Einzelwerten.  
Die Werte der Landkreise ergeben sich aus der Summe der Gemeindebevölkerung. Diese weichen von den Kreisergebnissen der 2. rBv ab, welche als Planungsgrundlage für den Freistaat Thüringen durch das Kabinett beschlossen wurde.  
Ergebnisse der 2. rBv für alle Landkreise und kreisfreien Städte finden Sie hier

	Merkmal	Einheit	1. GemBv
	2020	Personen	1 120
	2025	Personen	1 100
	2030	Personen	1 070
	2035	Personen	1 040
	2040	Personen	1 010
	Entwicklung 2040 : 2020	Personen	-110
		%	-9,7

Entsprechend den statistischen Daten ist in Bodenrode-Westhausen über die Jahre ein schwankendes Niveau der Geburten- und Sterbezahlen zu verzeichnen.

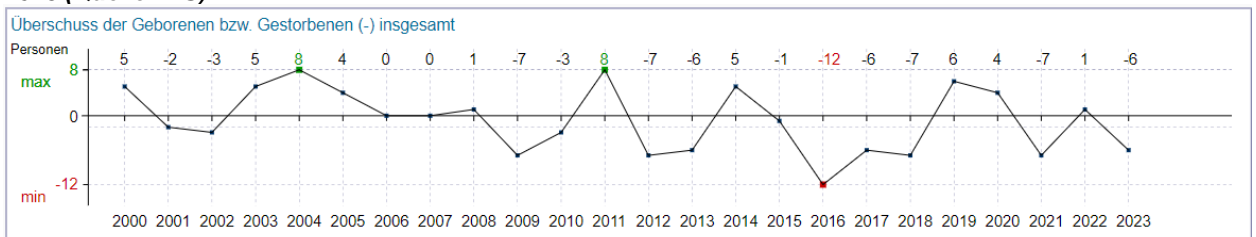
**Bild: Geburtenzahlen der Gemeinde Bodenrode-Westhausen von 2000 bis 2023 (Quelle TLS)**



**Bild: Sterbezahlen der Gemeinde Bodenrode-Westhausen von 2000 bis 2023 (Quelle TLS)**



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



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

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



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

Bodenrode-Westhausen soll eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, die mit Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht. Der Umfang der bereitzustellenden Wohnbauflächen ergibt sich aus den vorliegenden Anfragen seitens der Bevölkerung an die Gemeinde bzw. den drei Erschließungsträgern. Eine Berechnungsanalyse ist aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Baugebietes in Bezug auf die Gemeinde nicht zielführend.

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

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

Die Potentiale zur weiteren Nutzung bebaubarer Innenbereichsflächen sind in der Gemeinde Bodenrode-Westhausen, allein aufgrund der Größe, in beiden Ortsteilen sehr überschaubar. Die vorhandenen Flächen sind in den meisten Fällen nur auf

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

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

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

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

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung nicht um den klassischen Fall, dass sich ein Bauwilliger nach freien Bauplätzen in der Ortslage umschaute und hier die Eigentümer aller optisch verfügbaren Flächen nacheinander für einen Verkauf anfragt. Es handelt sich auch nicht um den Fall einer Gebietsentwicklung durch einen Erschließungsträger, der mehrere Grundstücke erschließt und diese dann nach und nach an bauwillige Interessenten weiterverkauft. Im vorliegenden Fall beabsichtigen drei Erschließungsträger gemeinsam auf ihren sich im eigenen Eigentum befindlichen, im Eigenbedarf kleingärtnerisch genutzten Flächen eine Bebauung jeweils mit einem Wohngebäude.

Eine Ausweitung der Ortslage durch Ausweisung von Baugebieten in anderen Randlagen der Gemeinde Bodenrode-Westhausen ist topographisch prinzipiell möglich.

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

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

Der kürzlich erstellte Bebauungsplan Nr. 5 „Vor dem Mehlse“ wurde technisch vollständig umgesetzt und ein Großteil der Bauplätze wurde bereits verkauft. Es stehen hier nur noch zwei Bauplätze für eine Bebauung zur Verfügung, welche jedoch auch bereits für einen Kauf reserviert worden sind.

Bei der Ergänzungssatzung „Mehlstraße“ handelt es sich um eine Fläche für zwei geplante Wohnhäuser. Die Fläche befindet sich im Privateigentum und die Gemeinde hat hier keinen Zugriff. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist nicht gegeben. Die Fläche ist derzeit unbebaut und eine Realisierung der Bebauung gemäß der Ergänzungssatzung ist auch nicht ersichtlich bzw. absehbar. Die Satzung blockiert hier die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Bodenrode-Westhausen an anderer Stelle. Die Gemeindevertreter werden sich hier in den nächsten Gemeinderatsitzungen Gedanken machen, inwiefern eine Aufhebung der Satzung als sinnvoll erscheint und umsetzbar ist.

Ein dringender Grund für die geplante Bebauung im Außenbereich ohne Flächennutzungsplan ist der vielfach vorhandene Wohnraummangel, welcher auch in Bodenrode-Westhausen feststellbar ist. Das öffentliche Interesse der Gemeinde an der Schaffung von Wohnraum dient als Rechtfertigung, um über einen Bebauungsplan die bauliche Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen.

**Ein Wohnraummangel** kann weitreichende Folgen für das gesamte Gemeinwesen haben und sich auf verschiedene Weise manifestieren. Es sind erhebliche Auswirkungen auf die Lebensqualität und die soziale Struktur einer Gemeinde möglich.

Wenn der Bedarf an Wohnraum das Angebot übersteigt, führt dies zu einem Anstieg der Miet- und Immobilienpreise. Dies kann zur Folge haben, dass sich viele Menschen, insbesondere junge Familien, ältere Menschen oder Geringverdiener, das Leben in der Gemeinde nicht mehr leisten können. In Anbetracht der allgemeinen Preissteigerung ist das ein Argument, was nicht zu vernachlässigen ist.

In Fällen, in denen sich Familien oder Einzelpersonen gezwungen sehen, auf kleinerem Raum zusammenzuleben, weil bezahlbare Alternativen fehlen, entstehen häufig überfüllte Wohnverhältnisse. Dies kann zu sozialen Spannungen und einer Verschlechterung der Lebensqualität führen.

Wenn Menschen aufgrund des Mangels an Wohnraum die Gemeinde verlassen müssen, verliert die Gemeinde Einwohner. Dies kann sich negativ auf das soziale Gefüge, die lokale Wirtschaft und die Attraktivität der Gemeinde insgesamt auswirken. Betriebe finden möglicherweise keine Arbeitskräfte, und die Bevölkerungsstruktur kann einseitig älter werden, was langfristig die demografische Entwicklung gefährdet.

Das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum geht über die bloße Bereitstellung von Wohnungen hinaus. Es betrifft die gesamte kommunale Entwicklung und die langfristige Sicherstellung einer funktionierenden Gemeinde. Wichtige Aspekte sind:

**Auslastung der Schulen:** Ein Wohnraummangel kann dazu führen, dass Familien mit Kindern aus der Gemeinde wegziehen müssen, weil sie keinen adäquaten Wohnraum finden. Dies kann zur Folge haben, dass die Schülerzahlen in den örtlichen Schulen (siehe Grundschule im Ortsteil Bodenrode) sinken, was mittelfristig zur Schließung von Klassen oder sogar ganzen Schulen führen kann. Eine gute Auslastung der Schulen ist jedoch entscheidend für die Attraktivität der Gemeinde und die Erhaltung einer gesunden Bildungslandschaft. Neue Wohngebiete schaffen nicht nur dringend benötigten Wohnraum, sondern sichern auch die Zukunft der Schulen, indem sie junge Familien anziehen.

**Kinderbetreuungseinrichtungen:** Ebenso wie bei den Schulen ist die Auslastung von Kindergärten (Kindergarten „Sonnenschein“ im OT Westhausen) und anderen Betreuungseinrichtungen direkt mit der Anzahl der jungen Familien in der Gemeinde verbunden. Der Bau von neuen Wohngebieten kann helfen, diese Infrastruktur aufrechtzuerhalten und zu sichern.

**Erhaltung von Arbeitsplätzen:** Der Wohnraummangel kann dazu führen, dass Unternehmen Schwierigkeiten haben, Arbeitskräfte zu finden, weil potenzielle Mitarbeiter keinen angemessenen Wohnraum in der Nähe ihrer Arbeitsstätte finden. Dies betrifft insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen, die auf lokale Arbeitskräfte angewiesen sind. Eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum trägt somit zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Stabilisierung der lokalen Wirtschaft bei.

**Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistungsangebote:** Mit der Abwanderung von Einwohnern schrumpft auch die Kundschaft für den örtlichen Einzelhandel und die Dienstleistungen. Dies kann zur Schließung von Geschäften und einer Verödung des Ortskerns führen. Neue Wohngebiete hingegen bringen Kaufkraft in die Gemeinde und stärken das lokale Gewerbe.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Eine ausreichende Bevölkerungsdichte ist oft Voraussetzung für ein funktionierendes öffentliches Verkehrsnetz. Neue Wohngebiete können zur besseren Auslastung des ÖPNV beitragen und dessen



Wirtschaftlichkeit sichern. Zudem ermöglichen sie eine Verdichtung und Verbesserung des Angebots, was wiederum den Verkehr in der Gemeinde entlasten kann.

**Gesundheitsversorgung:** Eine ausreichende Bevölkerungszahl ist auch entscheidend für die Aufrechterhaltung der lokalen Gesundheitsversorgung, wie etwa Arztpraxen, Apotheken und Pflegeeinrichtungen. Wenn die Bevölkerung abnimmt, besteht die Gefahr, dass solche Einrichtungen schließen oder unterversorgt bleiben. Der Bau von neuen Wohngebieten kann helfen, diese Infrastrukturen zu sichern.

**Vermeidung von Zersiedelung:** Eine durchdachte Siedlungsentwicklung mit neuen Wohngebieten im Außenbereich kann dazu beitragen, die Zersiedelung zu vermeiden und gleichzeitig die Bauflächen effektiv zu nutzen. Durch eine geordnete Planung können auch ökologische und landschaftliche Aspekte berücksichtigt werden, sodass eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet ist.

**Anpassung an den demografischen Wandel:** In vielen Regionen ist die Bevölkerung alternd oder die Zahl der Haushalte steigt durch einen Trend zu kleineren Haushalten, was den Bedarf an Wohnraum erhöht. Die Gemeinde muss auf diese Entwicklungen reagieren, um auch in Zukunft ein attraktiver Wohnort für alle Bevölkerungsgruppen zu bleiben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Wohnraummangel ein erhebliches Problem für eine Gemeinde darstellen kann und weitreichende Folgen für das soziale Gefüge, die wirtschaftliche Entwicklung und die Attraktivität des Standorts hat. Ein dringendes öffentliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum ergibt sich aus der Notwendigkeit, die soziale Infrastruktur, die örtliche Wirtschaft und die kommunale Infrastruktur zu sichern. Insbesondere die Auslastung von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, die Sicherung von Arbeitsplätzen und der Erhalt des öffentlichen Nahverkehrs sind wichtige Aspekte, die eine Bebauung im Außenbereich rechtfertigen können.

Durch die geordnete Planung und die Schaffung neuer Wohngebiete, auch ein kleines Wohngebiet wie im vorliegenden Fall mit drei Bauplätzen, kann die Gemeinde dem Wohnraummangel entgegenwirken und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung sicherstellen.

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

Der vorliegende Entwurf steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Bodenrode-Westhausen somit nicht entgegen. Eher im Gegenteil. Die

Entwicklung der Gemeinde wird grundsätzlich positiv beeinflusst und dient nachweislich dem Eigenbedarf der Gemeinde Bodenrode-Westhausen.

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

#### 3.4. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 – „Wohngebiet Aueweg“ sind nicht bekannt.

#### 3.5. Vorhandene Planungsgrundlagen

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

#### 3.6. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der festgesetzten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Leine-Hahle“ (Sg Id 83). Das Wasserschutzgebiet „WSG Leine-Hahle“ (Sg Id 83) wurde durch den Beschluss des Kreistages Heiligenstadt vom 15.12.1977 (Nr. 106-22/77) für mehrere Wassergewinnungsanlagen festgesetzt. Die vorgenannten Beschlüsse sind formell und materiell rechtmäßig und wurden gemäß § 79 Abs. 1 ThürWG i.V.m. § 106 Abs. 1 WHG in aktuelles Recht (übergeleitet). Somit gelten die Wasserschutzgebiete in der aktuellen Abgrenzung als Schutzgebiete auf der Grundlage des § 51 Abs. 1 WHG fort

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.

In Anbetracht der Nähe zum Überschwemmungsgebiet (Abstand ca. 10 – 40 m) wurden die im Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBl. I S. 3712 vom 25.08.2021) verankerten allgemeinen Ziele und Grundsätze sowie die Ziele und Grundsätze zum Schutz vor Hochwasser sowie die ergänzenden Festlegungen für Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten entsprechend in der weiteren Planung beachtet.

### 3.7. Schutzgebiete, Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotop des § 15 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Schützenswerte visuell prägende Gehölzstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### 3.8. Sonstige Schutzgebiete

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

### 3.9. Nutzung und Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs sind als Grünland und kleingärtnerisch genutzte Nutzflächen vorhanden. Kleinere Bebauungen sind vorhanden.

### 3.10. Immissionsschutz

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich im Radius von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Immissionsrechtliche Belange, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, werden unter Punkt 6.9 gesondert behandelt.

### 3.11. 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.

### 3.12. Planungen benachbarter Gemeinden

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

### 3.13. Sonstiges

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

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

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

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

### 3.14. Vorprüfung des Einzelfalles

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

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

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

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

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

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

Grundfläche im Sinne des Gesetzes ist dabei der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Das hier vorliegende Städtebauprojekt weist im gesamten Geltungsbereich eine Fläche von 4.940 m<sup>2</sup> auf. Die anrechenbare Fläche liegt nochmals deutlich unter diesem Wert.

Der Schwellenwert von 100.000 m<sup>2</sup>, der eine UVP-Pflicht auslösen würde, wird nicht überschritten. Ebenso werden die 20.000 m<sup>2</sup>, für die gemäß UVPG eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen wäre, auch nicht überschritten.

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

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Mittelstraße Ost“ sind nach aktuellem Kenntnisstand, keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht erfasst. Bei den erfassten Gebieten nach Wasserrecht handelt es sich um die festgesetzte Trinkwasserschutzzone III für mehrere Wassergewinnungsanlagen.

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

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



	Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				Zusammenhang bebauten Ortslage zu Wohnzwecken Keine 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				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		X		Entsorgung der Abwässer durch Anschluss an den zentralen Abwasserkanal bzw. Einsatz vollbiologischer Kleinkläranlagen. Regenrückhaltung durch Versickerung und durch Drosseleinrichtungen.
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	X			die Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zu beachten. Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich Nutzung von solarer Wärmeenergie.
Nr. 7g	die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),				nicht primär betroffen. Dass Plangebiet wird in keinem der angesprochenen Pläne erwähnt.
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		X		

	Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				
Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i				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 ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		Ein Flächennutzungsplan ist in der Gemeinde Bodenrode-Westhause nicht vorhanden.
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.		X		Entzug von ca. 0,49 ha kleingärtnerische genutzter Fläche, die überbaut werden darf (Wohnbebauung). Teilweise ist jetzt schon eine Bebauung vorhanden.

Aufgrund der bereits aktuellen kleingärtnerischen Nutzung (Vorbelastung) kann bislang festgestellt werden, dass mit der Weiterentwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit den geplanten Änderungen nach aktuellem Stand nur geringe nachteilige Umweltauswirkungen einhergehen.

Auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den umliegenden Bebauungen als gering einzustufen.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren 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.

## 5. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

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

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

Es werden ausschließlich kleingärtnerisch bewirtschaftete Grünlandflächen mit geringer Biotopfunktion überbaut. Durch die in der Vergangenheit intensive Nutzung

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

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

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

Generell gilt:

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

## 6. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Festsetzung der maximalen 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 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.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude orientiert sich an der Verkehrsfläche. Es ist ein Ausbau der Straße vorgesehen, jedoch ist eine Änderung der Straßenhöhen zum jetzigen Bestand nicht beabsichtigt. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Grundsätzlich orientiert sich die Erschließungsstraße an dem vorhandenen Geländeniveau ohne größere Einschnitte oder Auffüllungen. In der Planzeichnung werden diesbezüglich Festsetzungen der Höhenlage der öffentlichen Erschließungsstraße gem. § 9 Abs. 3 BauGB aufgeführt.

### 6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

### 6.4. Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

Als Dachform werden daher für alle Grundstücke die in der Umgebung 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, wurde die Firstrichtung sowohl parallel als auch senkrecht auf die vor dem Baufeld befindliche Straßenbegrenzungslinie ausgerichtet und verbindlich festgeschrieben. Dadurch soll auch der Einsatz von Solartechnik ermöglicht und gefördert werden.

#### 6.5. Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt unter dem Aspekt einer Einbindung in die Umgebung mit vorrangig mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken. Die Möglichkeit einer Einliegerwohnung soll jedoch gewahrt bleiben.

#### 6.6. Stellung der baulichen Anlagen

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

#### 6.7. Garagen, Carports und Nebenanlagen

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

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.

## 6.8. Technische Infrastruktur

Die Anbindung an das örtliche sowie das überörtliche Straßennetz erfolgt durch direkten Anschluss an die vorhandene Ortsstraße „Aue“. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes sichergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche übermäßig durch Verkehr zu beeinträchtigen.

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

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

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

Die Vorhabenträger verpflichten sich gegenüber der Gemeinde Bodenrode-Westhausen in einem städtebaulichen Vertrag, die nachfolgend genannten Anforderungen, ebenso wie die gesamte erforderlich Erschließung des Plangebietes auf ihre Kosten herzustellen.

Es wird darauf verwiesen, dass gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) die Ausweisung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO in Schutzzone III eine mittlere Gefährdung darstellt, siehe Tabelle 1 Nr. 1.2.

Bei Straßenbaumaßnahmen im Wasserschutzgebiet sind grundsätzlich die Forderungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), Ausgabe 2016, in der Fassung der Korrektur von April 2021 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Die Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), Ausgabe 1993 der FGSV sind zu beachten.

### **7.6.1 Wasserversorgung**

Zur Wasserversorgung ist die Erweiterung des bestehenden Netzes aus der Ortslage erforderlich.

Versorger ist der Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“. Die konkreten Detailplanungen zur Erweiterung werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet. Grundsätzlich bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert. Es steht Löschwasser über vorhandene Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes zur Verfügung. Der Grundschutz des Wohngebietes von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird damit gewährleistet.

### **7.6.2 Abwasserbeseitigung**

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

Die Gemeinde ist an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage „Leinetal“ angebunden. Die Entsorgung des häuslichen Abwassers erfolgt über den direkten Anschluss an die vorhandene Abwasserkanalisation durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Der Schmutzwasserkanal befindet sich bereits in der Erschließungsstraße. Eine Erweiterung/Anschluss ist hier möglich. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte für Schmutz- und Regenwasser zu errichten.

Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich dauerhaft auf den eigenen Grundstücken zu belassen und zu bewirtschaften. 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.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt ebenfalls über eine Versickerungseinrichtung, welche unterhalb der Straße vorgesehen wird. Ein Notüberlauf wird über die vorhandene offene Grabenentwässerung im Flurstück 177/1 geführt, welcher anschließend dann in den Vorfluter Leine entwässert. Die Drosselabflussmenge darf dabei 5 l/s\*ha nicht übersteigen. Auch hier bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

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

Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümerwirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern. Die Grundstücksentwässerungsplanungen sind dem Zweckverband zur Zustimmung vorzulegen.

Mit einem Anfall von Außengebietswasser innerhalb des Wohngebietes ist aufgrund der topografischen Randbedingungen nicht zu rechnen und somit sind keine weiteren Rückhaltevorkehrungen vorzusehen.

### **7.6.3 Erschließung Elektrizität**

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

### **7.6.4 Erschließung Telekommunikation**

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

### **7.6.5 Erschließung Gas und Geothermie**

Die Ortslage Westhausen ist an die Gasversorgung oder Fernwärmeversorgung angeschlossen. Ein Anschluss ist prinzipiell möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bedürfen. Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die zuständige untere Wasserbehörde. In den meisten Fällen werden allerdings Vorhaben zur Nutzung oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen innerhalb von Wasserschutzgebieten i. V. m. ungünstigen hydrogeologischen Verhältnissen abgelehnt. Im Übrigen gilt auch das Verbot zur Errichtung von gewerblichen Anlagen mit Erdwärmesonden nach § 49 Abs. 2 Nr. 4 AwSV.

### **7.6.6 Entsorgung**

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

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

### **7.6.7 Photovoltaikanlagen**

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

### **7.6.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thür. Anlagenverordnung - ThürVAwS-) vom 25.07.1995 (GVBl. S. 261), geändert durch erste Verordnung zur Änderung der Thür. Anlagenverordnung vom 08.02.1999 (GVBl. S. 445).

Hinsichtlich der später erforderlichen Gebäudebeheizung wird darauf hingewiesen, dass es sich beispielsweise bei Notstromaggregaten und Heizölverbraucheranlagen (HVA) ebenfalls um Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen handelt, für die die Anforderung der AwSV gelten. Bei gewerblichen HVA gelten sowohl die Lagertanks als auch die Verbrauchseinheiten als Anlagen i. S. d. AwSV.

### **7.6.9 Einsatz von Baustoffen**

Hinsichtlich der geplanten Baumaßnahmen wird angemerkt, dass Recyclingmaterialien seit dem 01.08.2023 nur nach Maßgabe der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) verwendet werden dürfen.

### **6.9. Grünordnung**

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

Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, so weit 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	725 m <sup>2</sup>	7.250 WP	sonstige Straße (öffentl. Anliegerstraße, versiegelt)	9213	0	725 m <sup>2</sup>	0 WP	
Kleingartenfläche	9351	20	4.215 m <sup>2</sup>	84.300 WP	nicht bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4; ergibt 0,4 x Fläche Baugrundstücke, abzgl Pflanzflächen)	9110	20	1.686 m <sup>2</sup>	33.720 WP	
					bebaubare Wohngrundstücksfläche (GRZ 0,4) ergibt 0,6 x Fläche Baugrundstücke, abzgl Pflanzflächen)	9110	0	2.529 m <sup>2</sup>	0 WP	
Summe			4.940 m <sup>2</sup>	91.550 WP				4.940 m <sup>2</sup>	33.720 WP	-57.830 WP
Sonstiges										
					Aufwertung durch Anpflanzung Laub- bzw. Obstbäume (2 Stück je Baugrundstück, 3 Bauplätze = 6 Stück, Flächenansatz pro Baum = 30 m <sup>2</sup> )		15	180 m <sup>2</sup>	2.700 WP	
Summe				0 WP	Summe				2.700 WP	2.700 WP
Gesamtsumme				91.550 WP					36.420 WP	55.130 WP

Aufgrund der Lage der Grundstücke zur Ortslage und der bisherigen Nutzung der Flächen als Kleingarten, erscheint es als unangebracht eine zusätzliche Randeingrünung vorzunehmen. Der Geltungsbereich wird durch die Erschließungsstraße begrenzt und auf den Grundstücken soll das vorhandene Grün so weit wie möglich erhalten werden.

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

Innerhalb der Baugrundstücke sind nach Abschluss der Bauarbeiten in der Pflanzperiode jeweils pro Grundstück 2 Stück Obstbäume gemäß Pflanzliste 1, anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei den Neuanpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Bäume                      B.      2 x v. o.B. 10 – 12 (6 Stck.)

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

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

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

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



#### 6.10. Immissionen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Zudem sind gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, welches nicht direkt durch Straßen- oder Bahnverkehr beeinträchtigt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 nicht überschritten werden. Auf weitergehende Untersuchungen wurde daher verzichtet.

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV-Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft einer denkmalgeschützten Hofanlage (Flst. 485 u. 486). Es handelt sich hierbei um einen ehemals landwirtschaftlich bewirtschafteten „Hof“. Eine Tierhaltung mit Schweinen und Kühen findet nach Aussage des Eigentümers hier nicht mehr statt und ist auch für die Zukunft nicht mehr beabsichtigt. Somit sind auch keine Geräusch- und Geruchsimmissionen erkennbar, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten im Geltungsbereich des Wohngebietes in irgendeiner Art und Weise beeinträchtigen können.

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

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

#### 6.12. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

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

#### 6.13. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

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. Hier gelten besondere Verbote und Beschränkungen. Für bestimmte Vorhaben und Nutzungen ist mit erhöhten Anforderungen zu rechnen.

Weitere Vorschriften, welche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, werden nicht berührt.

#### 6.14. Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

## 7. Plangrundlage

Plangrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildeten die Liegenschaftskarte der Gemeinde Bodenrode-Westhausen, die als Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vorliegt. Die verwendeten Planzeichen sowie die graphischen und farblichen Darstellungen entsprechen den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanzV).

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

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

## 8. Alternativen

Mit dem Baugebiet wird für die derzeitigen Grundstückseigentümer aus der Gemeinde Bodenrode-Westhausen im OT Westhausen die Möglichkeit eröffnet, den Bau eines Eigenheimes auf ihren eigenen Flächen zu realisieren.

Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zu dem vorliegenden Plan ist derzeit in der Ortslage von Westhausen nicht gegeben, da den Erschließungsträgern keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen. Das dargestellte Plangebiet stellt eine schlüssige Erweiterung der Ortslage dar.

Der Verzicht auf die Planaufstellung („Null Variante“) hätte zur Folge, dass die derzeitige Situation mit in Nutzung befindlichen Außenbereichsgrundstücken/ als Kleingarten genutzte Flächen, weiter bestehen bleibt. Die Entwicklung der Ortslage wird dagegen auf eine reine Bestandssicherung beschränkt. Dies liegt nicht im Interesse der Gemeinde Bodenrode-Westhausen, die eine dauerhafte Regelung für den Geltungsbereich schaffen möchte.

## 9. Kosten und Durchführungsvertrag

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 7 – Wohngebiet „Aueweg“ entstehen folgende Kosten:

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

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

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

### **10. Einleitung und Vorbemerkungen zum Umweltbericht**

Die Gemeinde Bodenrode-Westhausen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 – Wohngebiet „Aueweg“ für die Erstellung eines Wohngebietes für drei Bauplätze.

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

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

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

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

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

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

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

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

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

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

## 11. Grenzen des Untersuchungsraumes

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

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

- das Plangebiet nur eine Gesamtfläche von 4.940 m<sup>2</sup> besitzt,
- die Ortslage südlich und östlich um das Planungsgebiet bereits durch Bebauungen geprägt ist,

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Aue“ verkehrlich ausreichend erschlossen.

## 12. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

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

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

Bei der Erarbeitung der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 7 – Wohngebiet „Aueweg“ der Gemeinde Bodenrode-Westhausen werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten sind die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

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

## 13. Inhalt und Ziele der Planung

### 13.1. Angaben zum Standort, Lage zum Gemeindegebiet

Der Übersichtsplan (auf der Planzeichnung) vermittelt einen Eindruck über die räumliche Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage der Gemeinde Bodenrode-Westhausen OT Westhausen. In der Darstellung des entsprechenden



Planausschnittes ist das Plangebiet graphisch hervorgehoben. Eine weitergehende Lagebeschreibung erfolgte bereits in der Begründung Teil 1.

### 13.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans

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

### 13.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

#### 13.3.1. Allgemeines

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

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

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

#### 13.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes (siehe dazu auch Abschnitt 1.2. der Begründung Teil 1) liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Gemeinde Bodenrode-Westhausen) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich erforderlichen Bereiche:

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

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

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

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

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

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

### 13.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

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

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

### 13.3.6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

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

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

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

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

Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Bäume                      B.      2 x v. o.B.   10 – 12 (6 Stck.)

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

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

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

**Hinweise**

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

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

Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.

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

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

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung 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 sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte

und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.

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

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

13.3.8. Maßnahmenblatt

Maßnahmenbezeichnung				Privatgrundstücke	
<b>Anlage Private Anpflanzungen auf den Grundstücken</b>					
<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
<b>Beeinträchtigungen / Konflikt:</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input type="checkbox"/> Habitate	<input checked="" type="checkbox"/> La. Bild
Versiegelung von Boden, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Verlust von Biotopfunktionen durch Flächenentzug, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes					
<b>Ausgleich / Ersatz für</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Biotope	<input type="checkbox"/> Habitate	<input checked="" type="checkbox"/> La. Bild
<b>Zielsetzung:</b>					
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.					
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung von Hochstämmen, 2xv, 10/12, (2 Stck. je Baugrundstück), Sortenauswahl: siehe nachfolgende Pflanzliste 2.</li> <li>• Pflanzabstand 7-8 m</li> <li>• Fachgerechte Bodenvorbereitung und fachgerechte Pflanzung gemäß DIN 18320 und DIN 18916</li> <li>• Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916. Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr.</li> <li>• Unterhaltungspflege: Fachgerechter Baumschnitt alle 5 Jahre.</li> </ul>					
<b>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</b>					
Spätestens ein halbes Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück.					
Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücke):			Privatgrundstücke		
Flächengröße:					
<b>Vorgesehene Regelung</b>					
<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 1**

***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

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

### 14.1. Grundsätze der Bauleitplanung

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

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), siehe Kap. 6.9 Grünordnung.

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

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

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

#### 14.1.1. Regionalplanung

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) lediglich als Siedlungsfläche dargestellt. Somit stellt die Ausweisung als Wohnbaufläche keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

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



#### 14.1.2. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenrode-Westhausen liegt nicht vor.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Keine weitere Berücksichtigung.

#### 14.1.3. Wasser/ Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III.

Gewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

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

#### 14.1.4. Abfälle / Altlasten / Bodenschutz

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

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

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

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

#### 14.1.5. Erneuerbare Energien, Energieeffizienz

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- keine Betroffenheit

#### 14.1.6. Kulturdenkmale

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

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Verankerung der Hinweispflicht im Umweltbericht

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

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

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotop des § 15 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Schützenswerte visuell prägende Gehölzstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- keine Betroffenheit

#### 14.1.8. Schutzgebiete nach Waldrecht

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- keine Betroffenheit

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

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

#### 14.1.10. Europäischer Artenschutz

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

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

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

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

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

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

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

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

## 15. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen

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

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

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

Bodenverdichtungen, Baufeldfreimachung (Gehölz-/Vegetationsbeseitigung), Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren etc.

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

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

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

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

## 15.1. Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

### **Bestandsbeschreibung und –bewertung**

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

#### Potenziell natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (L30).

Die Hauptverbreitung der Waldgesellschaft liegt über basenarmen, lehmigen Braunerden und Parabraunerden der Silikatgebiete. Charakteristische Waldstruktur ist Hallenwald mit langeschaftigen Bäumen, Sträucher nahezu fehlen, Krautvegetation arten- und individuenarm aufgrund des hohen Beschattungsgrades. In der Baumschicht ist *Fagus sylvatica* vorherrschend, in tiefen Lagen ist auch *Quercus petraea* vertreten, in der Strauchschicht *Sorbus aucuparia*. In der Krautschicht treten säuretolerante Arten hervor: *Luzula luzuloides*, *Calamagrostis arundinacea*, *Deschampsia flexuosa*, *Vaccinium myrtillus*, *Carex pilulifera*,

Dryopteris carthusiana. Mäßig reiche Ausbildungen mit Oxalis acetosella, Maianthemum bifolium, Luzula pilosa. Mäßig trockenen Ausbildungen reich an Vaccinium myrtillus, außerdem Melampyrum pratense, Lathyrus linifolius, Hieracium murorum, H. sabaudum und weiter Habichtskräuter.

Die potenziell natürliche Vegetation ist im Plangebiet nicht vertreten.

#### Biotop- und Nutzungstypen / Pflanzen- und Tierwelt

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

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

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

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

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

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

Bewertung: intensiv genutzte Kleingartenfläche → mittlere Bedeutung

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

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

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

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

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

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

#### **Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:**

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Anpflanzung von Bäumen

#### **Schadensbegrenzende Maßnahmen und Mitwirkungspflicht:**

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

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

### **Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf**

#### Biotope / Pflanzen- und Tierwelt allgemeiner Bedeutung

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

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

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

#### Kompensationsmaßnahme - Entwicklung von wertvollen Biotopen

- Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen auf den jeweiligen Baugrundstücken
- Anpflanzung einer externe Ausgleichsmaßnahme

#### Europäisch geschützte Arten/ National geschützte Arten

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

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

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



## 15.2. Fläche

### **Bestandsbeschreibung und –bewertung**

Es werden insgesamt 4.940 m<sup>2</sup> überplant, wobei das betrachtete Areal durch die kleingärtnerische Nutzung bereits anthropogen überformt ist.

Bewertung: kleingärtnerisch genutztes Grünland → geringe Bedeutung

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Anlagebedingt und betriebsbedingt erfolgt eine Flächeninanspruchnahme von 4.960 m<sup>2</sup> durch Überplanung und Neuüberbauung. Im Plangebiet sind die für die vorgesehene Nutzung (Wohnbebauung) geplanten Gebäude mit den entsprechend erforderlichen Nebenanlagen vollständig neu zu schaffen. Es ist der Verlust von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch weitere (Teil-) Versiegelung zu erwarten. Zudem sind baubedingt Beeinträchtigungen von noch unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden durch Verdichtungen, Immission von Nähr-/Schadstoffen, Havarien u. a möglich.

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

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

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

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

Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Anpflanzung von Bäumen

**Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf**

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

### 15.3. Boden

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

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

**Bewertungsgrundlage des Schutzgutes Boden**

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

## **Bestandsbeschreibung und –bewertung**

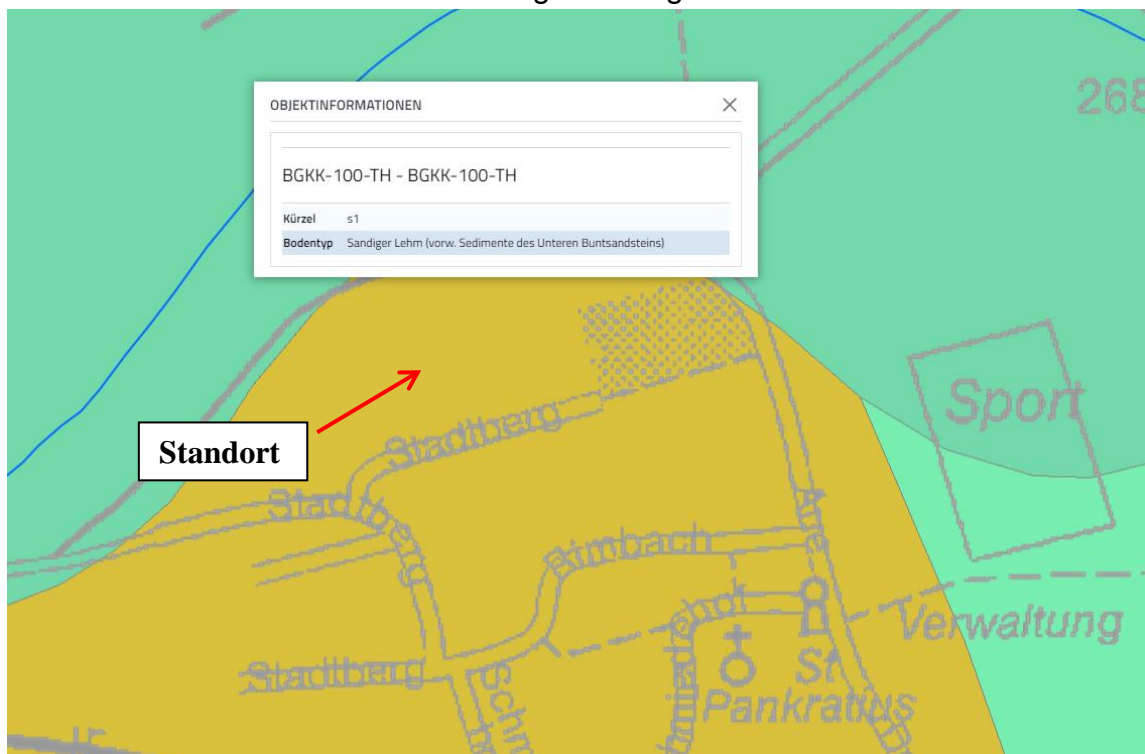
Die Bodenbildung wird durch das Zusammenwirken von Gesteinsuntergrund, Relief, Klima, Vegetation, Bodenfauna und von menschlichen Eingriffen gesteuert.

Im Sinne des BBodSchG erfüllt der Boden natürliche Funktionen als

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

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

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



Auszug Bodengeologische Karte (BGKK-100 - Quelle: TLUBN Kartendienst)

Die Leitbodenformen im Plangebiet wird durch sandigen Lehm (s1) gebildet.

Sandiger Lehm (s1):

*Bodeneigenschaften/Meliorationen/ Anbaueignung Ertragspotenz*

- 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

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

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



Bodenschätzung im Plangebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen)

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

In Verbindung mit den Wertzahlen nach Bodenschätzungskarte wird die Wertigkeit der anstehenden Böden im Plangebiet als „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 Wasserspeichermöglichkeit, Wasserdurchlässigkeit, Wasseraufnahmekapazität, Nährstoffaufnahme- und -speichermöglichkeit.

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 (physikochemische Filterfunktion).

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Bodenschätzungskarte in.

- L2AI 81/75

Das ist folgend zu werten:

- Kulturart: Ackerland

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

- Bodenart: LT = schwerer Lehm

Beschriftung nach Bodenschätzungskarte:

#### **L 2 AI 81/75**

mit	<b>L</b>	Bodenart	Lehm
	<b>2</b>	Zustandsstufe	Sehr gut bis gut
	<b>AI</b>	Entstehung	Alluvialböden (Schwemmland-, Niederungs- und Auenböden)
	<b>81</b>	Bodenzahl	
	<b>75</b>	Ackerzahl	

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

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

#### Standortfunktion für natürliche Vegetation:

- in Abhängigkeit von der Bodenzahl von 81 sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 1 zuzuordnen. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird nur in den Bewertungsklassen 3 und 4 eingestuft. Böden, die bei dieser Funktion unterhalb der Bewertungsklasse 3 eingestuft werden müssten, weisen in der Regel keine speziellen Eigenschaften mehr auf und werden deshalb nicht berücksichtigt.

- Die Funktionserfüllung des Bodens bezüglich der natürlichen Vegetation ist somit: nicht bestimmbar

natürliche Bodenfruchtbarkeit /Ertragspotential:

- in Abhängigkeit von der Bodenzahl 81 sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 4 zuzuordnen.
- Die Funktionserfüllung des Bodens bezüglich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist somit: sehr hoch

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

- in Abhängigkeit der Gesamtbetrachtung von der Bodenart, der Zustandsstufen und den Wasserverhältnissen sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 3 zuzuordnen.
- Die Funktionserfüllung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist somit: hoch

Filter- und Pufferfunktion:

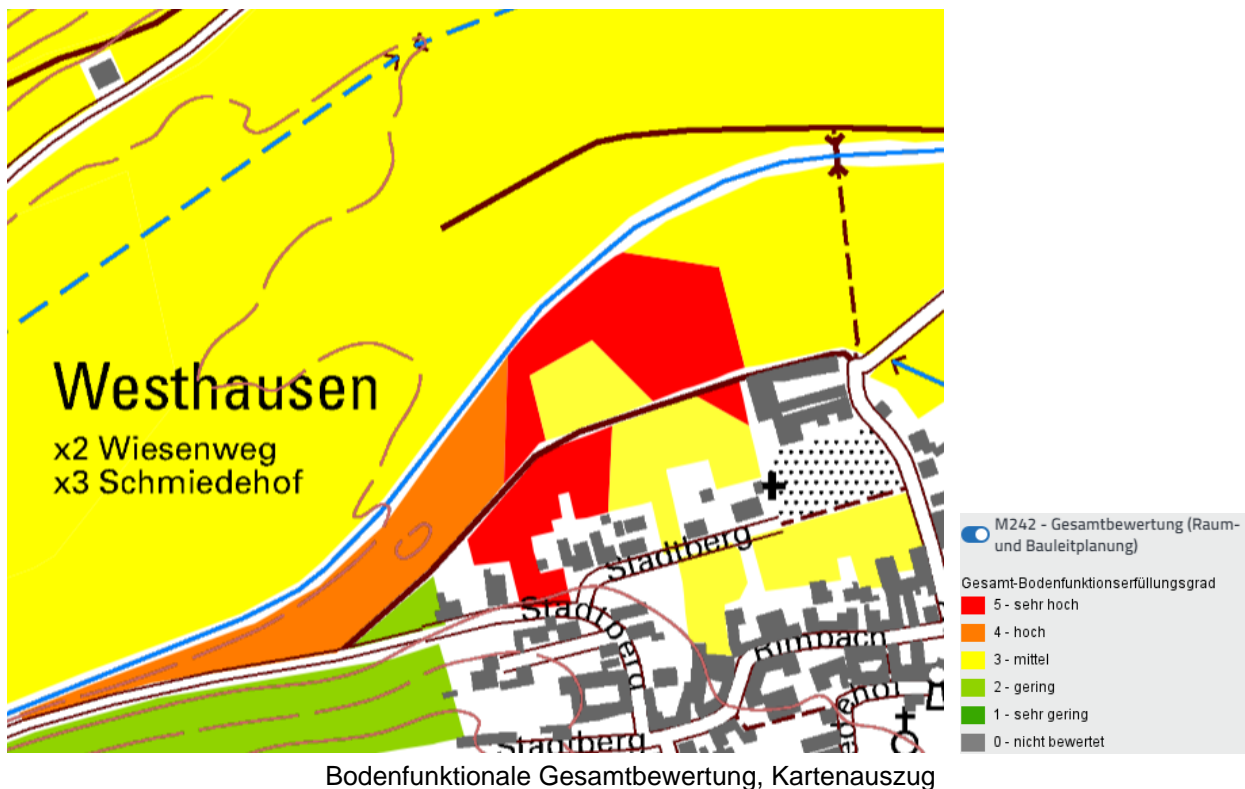
- in Abhängigkeit der Gesamtbetrachtung von der Bodenart und der Zustandsstufen sind die Böden des Plangebietes der Bewertungsklasse 4 zuzuordnen.
- Die Funktionserfüllung des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe ist somit: sehr hoch

Archivfunktion:

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

Seitens des Thüringischen Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) werden die Bodenflächendaten und Bewertungskarten zur Verfügung gestellt, die einen Überblick über die gesamtfunktionale Bodenbewertung geben. Die Karten basieren ebenfalls auf der bodenkundlichen Interpretation der amtlichen Bodenschätzungsdaten.





Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten.

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

- Biotopentwicklung: -1 (keine Typisierung)
- Ertragspotential: 5 (sehr hoch)
- Wasserspeichervermögen: 4 (hoch)
- Nitratrückhaltevermögen: 2 (keine Typisierung)

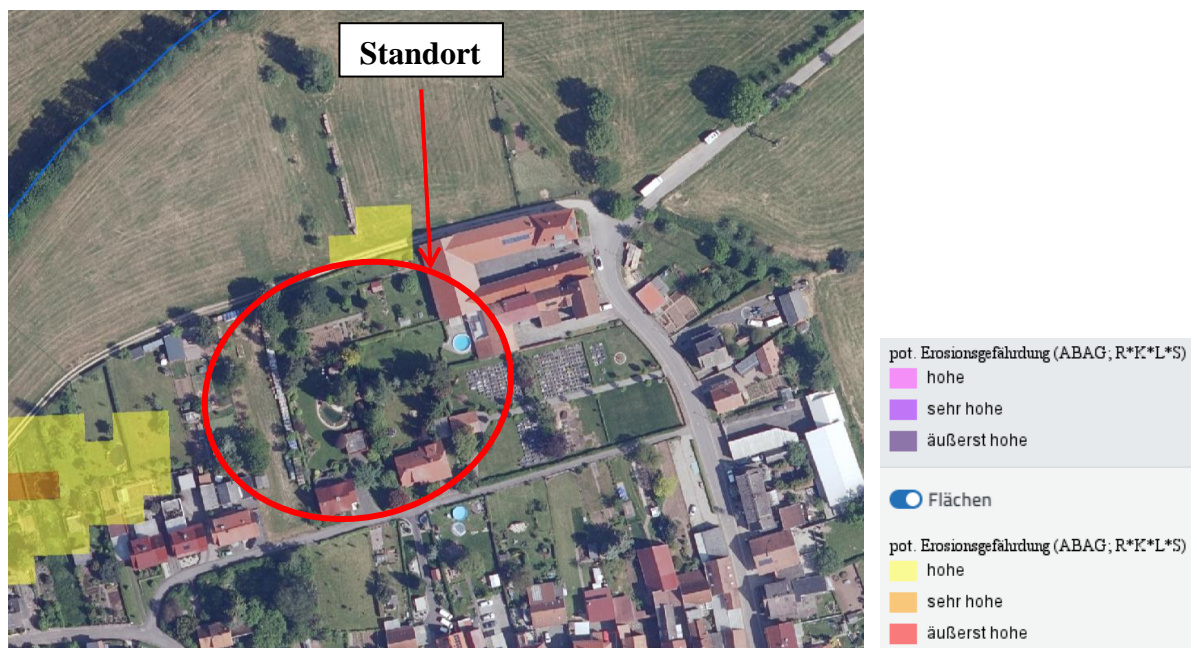
Insgesamt weisen die grünen Flächen auf dem Kartenauszug einen hohen Funktionserfüllungsgrad auf.

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

Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Erosion lässt sich entsprechend der eingangs angeführter Einteilung abstufen. Eine grundsätzlich höhere



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



Im Plangebiet besteht keine Erosionsgefahr. Es befindet sich kein Gewässer im Plangebiet, welches die Erosionsgefahr noch zusätzlich bestärken kann. Das Gewässer 1. Ordnung die Leine befindet sich in einem ausreichenden Abstand

Gesonderte Vorkehrungen zur Rückhaltung von Außengebietswasser sind aufgrund der Topographie nicht notwendig.

Die Gefahr der Winderosion besteht aufgrund der Umgebungsbebauung und der allgemeinen Grünlandnutzung nicht.

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

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

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

Gesamtbewertung: mittlere Bedeutung

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

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

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

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

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

## **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

### Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Anpflanzung von Bäumen

### 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 sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringem Bodendruck eingesetzt werden.
- Baubedingte Beeinträchtigungen von Grund und Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Grundflächen wiederherzustellen oder zu verbessern.
- Die Erdarbeiten sollten maßgeblich in trockenen Perioden erfolgen, begonnene Aufgrabungsbereiche und Böschungen nach sind durch Abdecken vor Wassereintrag zu schützen.
- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung / Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung / Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-/Unterboden) durchzuführen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
- Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 18915 - Bodenarbeiten - ist zu beachten.
- Vernässungen von temporären Bodendepots durch Fremd- und Sickerwasser müssen mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden.

- Für den Bodenaufbau kommt nur das vor Ort entnommene Ober- und Unterbodenmaterial in Frage. Nicht zulässig als Untergrundmaterial sind standortfremde Böden, Kompost, Klärschlamm und 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](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))

### **Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf**

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

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

## 15.4. Wasser

### **Bestandsbeschreibung und –bewertung**

#### Grundwasser/ natürliche Quellen:

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Grundwasserkörpers „Eichsfelder Buntsandsteinscholle-Leine“, Laut der Karte Grundwasserneubildung, Landkreis Eichsfeld (Quelle TLUBN) liegt das Plangebiet im Teileinzugsgebiet Uder F2, die Grundwasserneubildungsrate liegt hier bei Werten zwischen 150 und 175 mm/Jahr und ist als mittel einzuschätzen. Sie liegt oberhalb des Thüringer Mittels von 111 mm/Jahr.

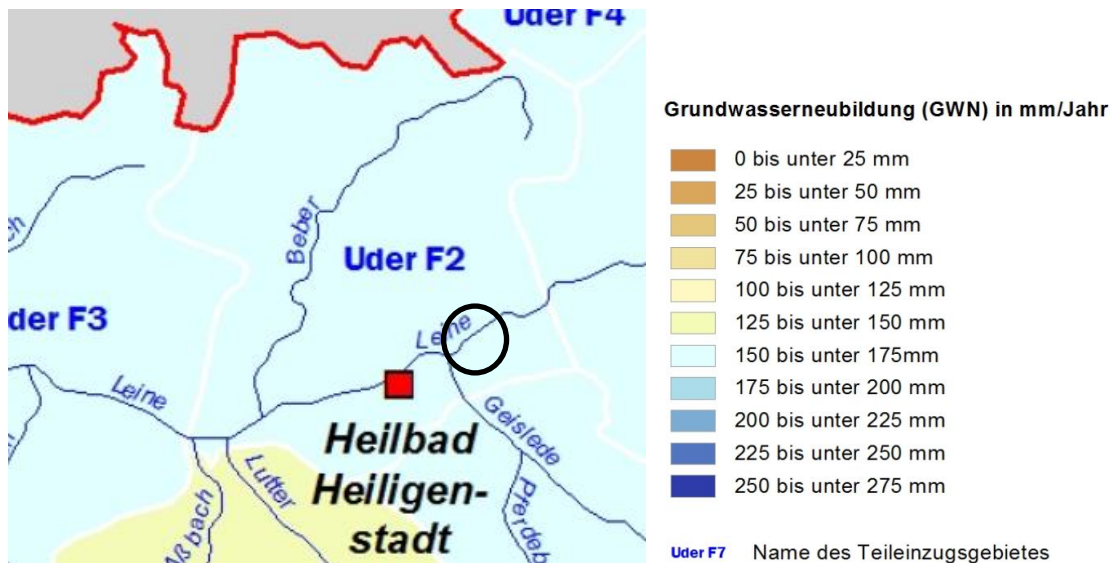


Abb. 12: Grundwasserneubildung (1971 bis 2010) im erweiterten Untersuchungsgebiet

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HOLTING et al.) entspricht der Kategorie 2 mit Sickerwasserverweilzeiten von mehreren Monaten bis 3 Jahre. Grundsätzlich kann aufgrund o. g. Situation mit Nutzungseinschränkungen bzw. -verboten gerechnet werden (z. B. bezüglich des Umgangs mit Wasserschadstoffen, geothermischen Anlagen wie Erdwärmesonden u. a.). Die Grundwasserflurabstände können weniger als 2 m betragen.

Bewertung: Grundwasser → mittel

#### Oberflächenwasser:

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

Bewertung: Oberflächengewässer → niedrig

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

#### **Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

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

gilt auch für die betriebsbedingte Grundwasserbeeinflussung durch die allgemeine Wohngebietenutzung.

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

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

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

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Anpflanzung von Bäumen

#### Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser:

- Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Eine Einleitung in das vorhandene Entwässerungsnetz ist lediglich als Notüberlauf vorzusehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s\*ha nicht übersteigen.

#### Schonende Bauverfahren:

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

#### Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten

### **Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf**

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

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

## 15.5. Klima / Luft

### **Bestandsbeschreibung und –bewertung**

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

Klimawerte für den westlichen Teil des Naturraumes (TLUBN):

- Durchschnittliche Jahrestemperatur: 8,5 – 9,0°C
- Durchschnittliche Jahresniederschlag: 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 Geländeneigung  $\leq 2^\circ$  in freier Lage. Als Kaltluftabflussgebiete wirken Hangbereiche mit einer Hangneigung von  $> 2^\circ$ . Die Luft der Kaltluftentstehungsgebiete wird ins Tal geleitet, aber auch neue Kaltluft gebildet. Talbereiche sind Kaltluftammelgebiete. 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 flachen kleingärtnerisch genutzten Flächen im Plangebiet fungieren in nicht als Kaltluftentstehungsgebiete. Bei günstiger Windeinwirkung aufgrund des Leinetals als Kaltluftabflussgebiet. Durch seine Tallage ist der Ortsteil Westhausen durch Schadstoffbelastungen in der bodennahen Luftschicht gefährdet.

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

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

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

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

#### Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

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

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

#### **Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

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

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

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

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



- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Anpflanzung von Bäumen

### **Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf**

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

## 15.6. Landschaft

### **Bestandsbeschreibung und –bewertung**

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

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

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

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

Bewertung: intensiv genutzte Grünlandflächen → mittlere Bedeutung

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

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

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Anpflanzung von Bäumen

### **Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf**

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

## 15.7. Mensch

### **Bestandsbeschreibung und –bewertung**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Bodenrode-Westhausen OT Westhausen. Die Gemeinde hat zum Stand 30.06.2023 in beiden Ortsteilen insgesamt 1077 Einwohner zu verzeichnen. (Quelle: Thür. Landesamt für Statistik). Die nächstgelegene Wohnbebauung schließt direkt an der südlichen und östlichen Grenze an das Plangebiet an.

Für die Bebauung werden fast ausschließlich überprägte kleingärtnerisch genutzte Flächen in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich wird südlich, östlich und westlich von einer Bebauung bzw. anthropogen überprägten Flächen umgeben.

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Die Bauflächen beanspruchen überwiegend kleingärtnerisch genutzte Flächen, die bisher für die Feierabend- und Wochenenderholung eine Bedeutung hatten. Es kann dennoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Erholungspotentials gesprochen werden.

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

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung/Anordnung der Zufahrten auf bereits (teil-) versiegelten Flächen.
- Festsetzung von zulässigen Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen
- Anpflanzung von Bäumen

### **Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf**

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

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

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

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

Weitere schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 15.8. Kultur- und Sachgüter

### **Bestandsbeschreibung und –bewertung**

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

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

Bedeutende Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Auswirkungen auf Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung sind nicht zu erwarten.

### **Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

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

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

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

### **Auswirkungsprognose/ Kompensationsbedarf**

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

#### **15.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder -abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus, z. B. verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u. U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw...

Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

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

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

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

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

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

#### 15.10. Art und Menge erzeugter Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung

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

#### 15.11. Risiken für die menschliche Gesundheit, kulturelle Erbe oder Umwelt

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

#### 16. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

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

## 17. Beschreibung Methodik u. Hinweise Schwierigkeiten bei Datenerhebung

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

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

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

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

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

## 18. Monitoring

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

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

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

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

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

## 19. Zusammenfassung

Ziel ist es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Gelände für die Erschließung und den Neubau mit Wohngebäuden als Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen sowie rechtskräftig und städtebaulich zu sichern. Die Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit der Schaffung von Rechtssicherheit für die Gemeinde und die Vorhabenträger.

Die Gemeinde Bodenrode-Westhausen unterstützt dieses Vorhaben. Insofern wurde auf Antrag der Vorhabenträger die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, mit dem Ziel der Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes.

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

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



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

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

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

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

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

aufgestellt: Uder 08/2024



C. Vogler  
AI GmbH KVV