BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Dörfliches Wohngebiet mit privaten Grünflächen "Im Brühl"

der Gemeinde Reinstädt

Begründung mit Stand 19.06.2023

Allgemeines

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (s. § 13 Abs. 1) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (s. § 13a Abs. 4) Anwendung finden. Auch bei Aufhebungsverfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

1.Gegenwärtiger Stand und Planungsabsicht der Gemeinde

Die Gemeinde Reinstädt liegt im Reinstädter Grund, der sich von Wittersroda bis Kahla erstreckt. Zur Gemeinde gehörden die ortsteile Geunitz und Zweifelbach. Die Gemeinde ist aufgrund seiner Lage sehr ländlich geprägt. Das Wohnen und die Landwirtschaft sind hier eng miteinander verbunden. Zum einen ist im Ort zwischen den Ortslagen Geunitz und Reinstädt die Agragenossenschaft Reinstädt eG mit Rinderhaltung ansässig, zum anderen weisen eine Vielzahl von privaten Höfen eine Mischung aus Wohnraum und landwirtschaftlichen Stellen aus. Es ist demnach keine klassische Wohnraumnutzung, wie sie sonst in den Bereichen der Vorstädte vorzutreffen ist.

Die Gemeinde plant nunmehr die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierbei wurde ein Standort gefunden, bei dem die Voraussetzungen zur Baurechtschaffung vorliegen. Es ist auf die vorgenannte dörfliche Prägung kein klassisches allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Vielmehr geht es darum die vorhandene Struktur des Ortes beizubehalten. Der Gesetzgeber hat mit dem am 23.06.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz nicht nur Maßnahmen zur Innenentwicklung, sondern auch zur Baulandbereitstellung im ländlichen Raum geschaffen. Gemäß § 5a BauNVO wurde das Dörfliche Wohngebiet als Art der Nutzung neu aufgenommen. Diese Baugebietskategorie dient u. a. der Ausweitung der wohnbaulichen Nutzungsmöglichkeit im Außenbereich.

Die Gemeinde Reinstädt hat sich hierbei seit langem mit der Thematik zur Baulandausweisung befasst und sich auch einstimmig dafür ausgesprochen. Aufgrund der bereits angesprochenen Vorprägung bzw. Vorbelastung landwirtschaftlicher Nutzungen war die Ausweisung durch die klassischen Wohngebiete nur schwer umsetzbar. Insbesondere in der Nähe von landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen ein neues Wohngebiet auszuweisen, sieht sich die Gemeinde nicht selten dem Problem ausgesetzt, dass das Wohngebiet zu Einschränkungen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe führen kann. Die vorgesehene Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand in unmittelbarer Nähe zur Rinderstallanlage (nördlich ca. 200 m).



Abb. Lage des geplanten Wohngebietes mit Abstand zur Rinderstallanlage

Die Gemeinde Reinstädt selbst weist im Bestand ein klassisches Dorfgebiet (MD) auf. Eine Neuausweisung als Dorfgebiet auf Grundlage eines Neubaugebietes führt häufig zur Unwirksamkeit, weil es grundsätzlich am gleichgewichtigen Verhältnis zwischen Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Betrieben mangelte. Daher gilt als Faustregel: "Kann die Zweckbestimmung des Dorfgebiets aufgrund der zu erwartenden Bebauung nicht erreicht werden, scheitet eine auf die Landwirtschaft Rücksicht nehmende Neuausweisung als Dorfgebiet."

1.1 Das Dörfliche Wohngebiet

Daher wurde mit dem "Dörflichen Wohngebiet" eine neue Gebietskategorie geschaffen, um ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen und land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zu ermöglichen und weiteres Wohnbaupotential zu mobilisieren.

Die Regelung im § 5 BauNVO lautet wie folgt:

- "(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein."
- (2)
- (3)

Dörfliche Wohngebiete dienen hiernach dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Der Wohnanteil kann dabei deutlich überwiegen. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlichen Vollerwerbsstellen, die im Dorfgebiet allgemein zulässig sind, dürfen im dörflichen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden. Allgemein zulässig sind im dörflichen Wohngebiet nur landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe.

Durch das "Dörfliche Wohngebiet" erhält das Dorfgebiet als "ländliches Mischgebiet" eine verwandte mit stärkerer wohnlicher Prägung. Dies ist sinnvoll, da wegen der faktisch

überwiegenden Prägung des ländlichen Raums durch nicht landwirtschaftliche Nutzungen inzwischen vielerorts der Gebietscharakter eines traditionellen Dorfgebietes fehlt. Eine Ausweisung als dörfliches Wohngebiet ist ohne "Etikettenschwindel" auch dann möglich, wenn lediglich in untergeordnetem Ausmaß mit Landwirtschaft und auch nur mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben zu rechnen ist. Die Konflikte unterschiedlicher Nutzungen sind durch die neue Gebietskategorie allerdings noch nicht aus der Welt. Denn auch innerhalb des Gebietes für dörfliches Wohnen als gegenüber den landwirtschaftlichen Betrieben außerhalb des Neubaugebietes können ungeachtet des neuen Gebietstypus Konflikte in Bezug auf Lärm, Gerüche oder Luftverunreinigungen hervortreten, deren Bewältigung auch bei der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes im Rahmen der Abwägung zu gewährleisten ist. Die Zumutbarkeitsschwelle beim dörflichen Wohngebiet ist jedoch höher anzusetzen, als bei einem allgemeinen Wohngebiet.

1.2 Anlass und Zweck zur Aufstellung eines Dörflichen Wohngebietes

Die Gemeinde Reinstädt erfährt seit vielen Jahren eine hohe Nachfrage nach neuen Bauflächen. Dies konnte bisher durch Nachnutzungen vorhandener Gebäudebestände bzw. Baulücken kompensiert werden. Im Punkt 1.3 Baupotentiale in den Gemarkungen Reinstädt, Geunitz und Zweifelbach wird explizit darauf eingegangen. Die durch die Gemeinde potentiell geeignete Fläche ist bereits durch einen Bauleitplan überplant.

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung wurde der Bebauungsplan für das Gebiet "Im Brühl" im Jahr 2000 aufgestellt und als Satzung beschlossen (rechtsverbindliche Genehmigung durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde des Thüringer Landesverwaltungsamt unter dem Az.: 210-4621.20-074076-SO-Im Brühl vom 17.12.2002)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als Fläche für Privates Grün – Eigentümergärten – i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Als Art und Maß der baulichen Nutzung wurde ein Sondergebiet für private Grünflächen und der zulässigerweise Errichtung von Gartenhäusern, sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Vorgesehen waren demnach Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss, die sich auf Grund der geplanten Grundfläche und der Ausstattung nicht zur dauerhaften Wohnsitznahme (§1 Abs. 3 BKleinGG) eignen. Die überbaubare Fläche wurde auf max. 24 m² pro Gartengrundstück festgesetzt. Die Flächen werden gegenwärtig gärtnerisch genutzt und dienen dem Erholungs- und Freizeitzweck. Von der zulässigen Bebaubarkeit von max. 24 m² pro Grundstück (anlehnend an das Bundeskleingartengesetz) wurde auf einzelnen Grundstücken Gebrauch gemacht.

Die Gemeinde sieht nunmehr vor, dem Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen entgegen zu wirken. Entwicklungsmöglichkeiten einer straßenbegleitenden Wohnbebauung ergeben sich innerhalb des Geltungsbereiches des Urpsrungsplans "Private Grünflächen – Eigentümergärten – Im Brühl"

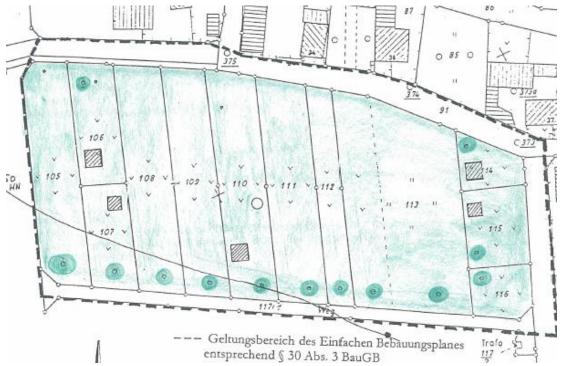


Abb. Rechtswirksamer einfacher Bebauungsplan "Im Brühl"

Mit Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes soll ein Großteil der festgesetzten privaten Grünfläche erhalten bleiben. In Anlehnung des Zuschnittes der vorhandenen Baugrundstücke in der Ortslage soll die Baufläche des dörflichen Wohngebietes eine Bautiefe – ausgehend in Nord-/Südausrichtung – von 30 m umfassen. Im hinteren südlichen Bereich schließt sich unmittelbar die vorhandene private Grünfläche an, welche über das im Ursprungsplan festgesetzte Anpflanzungsgebot hinaus, bereits eine Vielzahl von Pflanzbeständen aufweist. Durch Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sollen die vorhandenen Bestände gesichert werden. Für den baulichen Eingriff sind zudem weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu wurde eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung in Anlehnung des Thüringer Bilanzierungsmodell vorgenommen.

Die Ausdehnung der Baufläche in Ost-/Westausrichtung erstreckt sich auf ca. 155 m. Unter Beachtung der Abstände der baulichen Anlagen untereinander ist eine Realisierung von max. 7 Hauptnutzungen möglich. In Anbetracht des Eigenbedarfs und der entsprechenden Nachfrage steht diese Entwicklung im Verhältnis.

Somit soll nur eine straßenbegleitende Bebauung bezweckt werden, so dass über die bereits vorhandene Erschließungsstraße hinaus, keine weiteren Erschließungsanlagen (Straßen) erforderlich sind. Mit der künftigen Bebauung der Grundstücke wird demnach eine zweiseitige Bebauung geschaffen. In diesem Bereich handelt es sich im Grunde genommen um eine klassische Abrundung.

Aus Sicht der Gemeinde ist das geplante Planungsinstrument des Bebauungsplanes mit der gewählten Nutzungsart des dörflichen Wohngebietes vollzugsfähig. In der Gemeinde liegt die entsprechende Nachfrage für diese Gebietskategorie vor. Zudem weist das Gebiet selbst bereits eine Vorprägung vor, wodurch der dörfliche Charakter durch vorhandene Nebenanlagen erkennbar ist.

Eine Erweiterung der Ortslage unter Beibehaltung der Gebietsstruktur hätte zur Folge, dass vor allem junge Leute dauerhaft im Ort bleiben und selbst eine Familie gründen. Dadurch werden sich die Einwohnerzahlen künftig positiver gestalten. Das hätte speziell in den derzeit schwierigen Zeiten auch finanziell positive Auswirkungen.

Im Interesse der Ansiedlung bzw. dem Verbleib junger Familien und somit einer Verhinderung eines Wegzugs werden die ausgewiesenen Bauflächen durch die Gemeindevertretung befürwortet und mit dem Aufstellungsverfahren beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

1.3 Bestehende Potentiale und Bedarf an weiteren Bauflächen

Gemarkung Reinstädt

Flurstück 33, Flur 2 Privatgrundstück – Grünlandnutzung – Außenbereichslage § 35 BauGB

Flurstücke 36 und 37 Flur 2 – Privatgrundstück – Lage unmittelbar am Reinstädter Bach – enger Zuschnitt – problematisch hinsichtlich der Abstände zu Grundstücksgrenzen – eher geeignet für Nebennutzungen

Flurstück 55 – Privatgrundstück – Gartennutzung – enger Grundstückszuschnitt – Hausbebauung schwierig – eher geeignet für Nebennutzungen

Flurstück 57/1 – Privatgrundstück – Eigentümeridentität zu Wohngrundstück 51 – dient der Garten- und Freizeitgestaltung – bauliche Anlagen vorhanden

Flurstück 61/2 – Gemeindegrundstück – Spielplatznutzung – für Wohnbebauung nicht geeignet

Flurstücke 21 und 22 – Gemeinde-/Kirchengrundstück – Friedhof und Trauerhalle – für weitere Bebauungen, die diesem Zweck nicht entsprechen, ungeeignet



Gemarkung Reinstädt - Baulücken

Gemarkung Geunitz

Flurstück 580/4 – Privatgrundstück - derzeit noch unbebaut, dient der privaten (Garten)Nutzung und wird als Potentialfläche für eine Wohnbebauung für den Eigenbedarf freigehalten

Flurstück 581 – Privatgrundstück - derzeit noch unbebaut, dient der privaten (Garten)Nutzung und wird als Potentialfläche für eine Wohnbebauung für den Eigenbedarf freigehalten

Flurstück 20/1– Privatgrundstück – gehört zu Wohnhaus Nr. 28 - mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut. Freifläche dient der Garten- und Freizeitgestaltung

Flurstück 8/2 - Privatgrundstück — gehört zu Wohnhaus Nr. 15 - mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut. Freifläche dient der intensiven Garten- und Freizeitgestaltung — Obstbaumbestand

Flurstück 2 - Privatgrundstück – gehört zu Wohnhaus Nr. 8 - mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut. Freifläche dient der Garten- und Freizeitgestaltung

Flurstück 37/3 – Privatgrundstück – Hang- und Waldgrundstück – Abstandsbereich Waldfläche – forstwirtschaftliches Bauverbot



Gemarkung Geunitz – Baulücken Gemarkung Zweifelbach

Flurstück 10 - Privatgrundstück – gehört zu Wohnhaus Nr. 7 - mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut. Freifläche dient der Garten- und Freizeitgestaltung

Flurstück 144/1 - Privatgrundstück — gehört zu Wohnhaus Nr. 6 - mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut. Freifläche dient der Garten- und Freizeitgestaltung — Enger Zuschnitt für weitere Hauptnutzung ungeeignet — Zufahrt für hinteren Grundstücksbereich



Gemarkung Zweifelbach – Baulücken

1.4 Allgemeine Planungsziele

1.4a städtebauliche Ziele/Beschreibung des Vorhabens

Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Nachfrage nach Flächen für Wohneigentum befriedigen zu können um eine Abwanderung zu stoppen und junge Familien der Gemeinde attraktive Bauflächen anzubieten. Dabei soll die Gebietscharakteristik der Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung gewahrt bleiben.

Es sollen u. a. die Festsetzungen

zum Maß der baulichen Nutzung,

zur Bauweise,

zur Grünordnung

getroffen werden.

Mit Ausnahme zur Festsetzung von Dachform und -neigung, soll auf gestalterische Festsetzungen verzichtet werden. So wird eine höhere Zugänglichkeit des Gebietes erreicht, so dass die Vermarktungschancen steigen.

1.4b Planungsvarianten/-alternativen

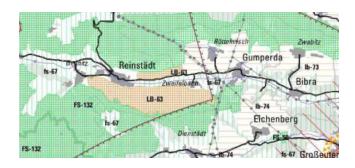
In den Ortslagen Reinstädt, Geunitz und Zweifelbach sind nur wenige Baulücken mit tatsächliche Baupotentialen erkennbar. Diese Flächen befinden sich ausschließlich im Privatbesitz, daher kommen sie als Potentiale für Wohnbauflächen nur in vermindertem Maße in Betracht.

Die Fläche des in Rede stehenden Plangebietes, welche sich teilweise im Eigentum der Gemeinde befindet, eignet sich aus verschiedenen Gründen für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes.

Durch das Gebiet kann eine städtebauliche Abrundung der Ortslage vorgenommen werden, eine Erschließung ist nicht erforderlich (bereits vorhanden) und ein dörfliches Wohngebiet für 7 Hauptnutzungen ist in der Gemeinde angebracht, da auch hier die größere Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht und von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden kann.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

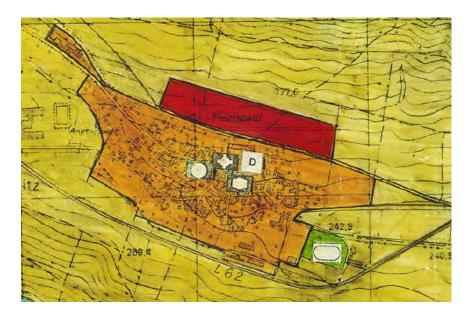
Regionalplan Ostthüringen



Freiraumstruktur	Ziel / Z	Grundsatz / G
	Vorranggebiet	Vorbehaltsgebiet
Freiraumsicherung	FS-1	fs-1
Hochwasserrisiko	HW-1	hw-1
Landwirtschaftliche Bodennutzung	LB-1	lb-1
Freiraumpotential		//tp-1///
Rohstoffgewinnung	KIS-1	//kis-1///
Rohstoffgewinnung (< 5 ha)	● WD-1	

Der Geltungsbereich ist angrenzend an einer landwirtschaftlichen Bodennutzung dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Flächennutzungsplan



Die Gemeinde Reinstädt hat im Jahr 1991 zusammen mit den Gemeinden Drößnitz, Gumperda und Bibra, die sich zu dem Zweckverband "Reinstädter Grund"

zusammengeschlossen haben, einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser Flächennutzungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 30.04.1992 rechtswirksam.

Das hier maßgebliche Plangebiet, für das ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, wurde in dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Reinstädt eine gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes lässt sich aus dem Flächennutzungsplan "Zweckverband Reinstädter Grund" entwickeln. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird gewahrt.

3. Die Bauliche und sonstige Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein dörfliches Wohngebiet – MDW gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO dient das dörfliche Wohngebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO

- 1. Wohngebäude
- 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- 4. Nichtgewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung

Unzulässig sind folgende Anlagen im Sinne des §5a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- 5. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 7. Sonstige Gewerbebetriebe
- 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahme gem. § 5a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan durch die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das dörfliche Wohngebiet mit 0,6 festgesetzt.

Die GRZ wird auf das Höchstmaß von 0,6 festgesetzt, da aufgrund der festgesetzten privaten Grünfläche mit Umgrenzung einer Erhaltungsfläche für Pflanzbestände, nicht das komplette Grundstück in Ansatz gebracht werden kann. Somit beschränkt sich die überbaubare Grundstücksfläche auf die festgesetzte Fläche des MDW. Dadurch ist eine vollzugsfähige Bebauung in Anbetracht der zulässigen Nutzungen möglich.

Vollgeschosszahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die Vollgeschosse werden für das Plangebiet auf "II" festgesetzt und orientieren sich anhand der Umgebungsbebauung. In dieser wird eine vorwiegende zweigeschossige Bebauung vorgefunden. Stellplätze sind auf den Grundstücken vorzuhalten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

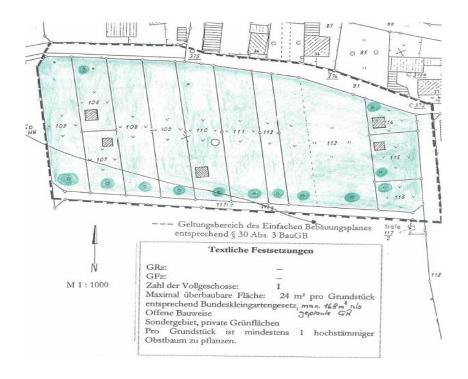
Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgt im Plangebiet mittels einer Baugrenzen (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO).

3.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden um die Standorte nicht einzuschränken. Stellplätze sind auf den Grundstücken vorzuhalten.

3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Ursprungsplan des Einfachen Bebauungsplans – Sondergebiet Private Grünflächen "Im Brühl" wurden gründordnerische Maßnahmen festgesetzt. Demnach sollten neben dem Anlegen einer Grünfläche pro Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.



Mit der Aufstellung des dörflichen Wohngebietes sind durch bauliche Eingriffe in den Naturund Bodenhaushalt sowie Verlust von Grünland sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die bereits in der Ursprungsplanung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden bei der Neuplanung in Ansatz gebracht. Planungsseitig werden die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen die bereits über die festgesetzten Maßnahmen hinaus vorgenommen wurden, in der Bilanzierung angerechnet und entsprechend als Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bestand

		-III II	- • .	. .
et	A de de la la companya de la company	Flächengröße	Biotop-	Biotop-
Flurstück	Art der Nutzung	in m²	wertfaktor	wertfläche
		1		
105	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
	Grünfläche	900	25	22500
	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	0
Summe		1024		26000
106	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
	Grünfläche	445	25	11125
	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	0
Summe		569		14625
107	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
	Grünfläche	372	25	9300
	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	0
Summe	,	496	<u> </u>	12800
108	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
	Grünfläche	953	25	23825
	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	0
Summe		1077		27325
				27020
109	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
103	Grünfläche	900	25	22500
	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	0
Summe	budinerie / iliuge (Guiteriliaus)	1024		26000
Julillie		1024		20000
110	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
110	Grünfläche	948	25	23700
	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	23700
Comment	baulicile Afflage (Gartefflaus)			
Summe		1072		27200
111	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
111	Grünfläche			
		923	25	23075
Comercia	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	20075
Summe		1047		26575

112	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
	Grünfläche	428	25	10700
	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	0
Summe		552		14200
113	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
	Grünfläche	2375	25	59375
	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	0
Summe		2499		62875
114	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
	Grünfläche	160	25	4000
	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	0
Summe		284		7500
115	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
	Grünfläche	376	25	9400
	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	0
Summe		500		12900
116	1 hochstämmiger Obstbaum	100	35	3500
	Grünfläche	195	25	4875
	bauliche Anlage (Gartenhaus)	24	0	0
Summe		319		8375
Gesamt				
Flurstücke	Pflanzung			
105-116	12 hochstämmige Obstbäume	1200	35	42000
	Grünfläche	8975	25	224375
	bauliche Anlagen (12 Gartenhäuser)	288	0	0
Summe		10,463		266,375

Planung

Planung		Flächengröße	Rioton	Biotop-
Flurstück	Art der Nutzung	in m ²	wertfaktor	wertfläche
	, J			
	überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.6			
	von 424 m²	254.4	0	0
105	nicht überbaubare Grdst.fläche GRZ			
	0.4 von 424 m²	169.6	25	4240
	Baumerhalt auf priv. Grünfläche	600	35	21000
	private Grünfläche	0	0	0
Summe		1024		25,240
	überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.6			
	von 445 m²	267	0	0
106	nicht überbaubare Grdst.fläche GRZ			
	0.4 von 445 m²	178	25	4450
•	private Grünfläche	124	25	3100
Summe		569		7550
	privata Crünflächa	443	25	11075
107	private Grünfläche	443	25	11075
	Erhalt bauliche Anlagen (Gartenhäuser)	53	0	0
Summe	(Gartennauser)	496		11075
	überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.6			
	von 450 m ²	268.8	0	0
108	nicht überbaubare Grdst.fläche GRZ			
100	0.4 von 450 m²	179.2	25	4480
	private Grünfläche	429	25	10725
	Erhalt Gehölz-/Strauchpflanzungen	200	35	7000
Summe		1077		22205
	überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.6 von 422 m²	253.2	0	0
109	nicht überbaubare Grdst.fläche GRZ	1	_	
	0.4 von 422 m²	168.8	25	4220
	private Grünfläche	602	25	15050
Summe		1024		19270
	überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.6			
	von 458 m²	274.8	0	0
	nicht überbaubare Grdst.fläche GRZ			
110	0.4 von 458 m²	183.2	25	4580
	private Grünfläche	319	25	7975
	Erhalt bauliche Anlagen			
	(Gartenhäuser)	120	0	0
C	Erhalt Gehölz-/Strauchpflanzungen	175	35	6125
Summe		1072		18680

	überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.6 von 448 m²	268.8	0	0
111	nicht überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.4 von 448 m²	179.2	25	4480
	private Grünfläche	499	25	12475
	Baumerhalt auf priv. Grünfläche	100	35	3500
Summe	Badmernate dar priv. Grannaene	1047	33	20455
	überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.6 von 240 m²	144	0	0
112	nicht überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.4 von 240 m²	96	25	2400
	private Grünfläche	312	25	7800
Summe		552		10200
	überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.6 von 1.175 m²	705	0	0
113	nicht überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.4 von 1.175 m²	470	25	11750
	private Grünfläche	824	25	20600
	Baumerhalt auf priv. Grünfläche	500	35	17500
Summe		2499		49850
114	überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.6 von 284 m²	170.4	0	0
114	nicht überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.4 von 284 m²	113.6	25	2840
Summe		284		2840
	überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.6 von 336 m²	201.6	0	0
115	nicht überbaubare Grdst.fläche GRZ 0.4 von 336 m²	134.4	25	3360
	Erhalt Gehölz-/Strauchpflanzungen	164	35	5740
Summe		500		9100
		,		
116	private Grünfläche	145	25	3625
	Erhalt bauliche Anlagen (Gartenhäuser)	174	35	6090
Summe		319		9715
Gesamt Flurstücke 105-116				
Summe		10463		206,180

Das Plangebiet weist im Bestand ein Flächenäquivalent von	266,375
und nach der Planung	206,180
Wertverlust	- 60,195

Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand und Planung gegenüber, ist ein Wertverlust von -60.195 Werteinheiten/Flächenäquivalent zu verzeichnen.

Somit sind für den Geltungsbereich aus der Herleitung des Thüringer Bilanzierungsmodels (TMLNU2005) weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen im Zuge einer externen Maßnahme in der Gemarkung Reinstädt (Waldumbau) umgesetzt werden.

Flächenbilanz für externe Kompensationsmaßnahmen

Ermittlung des Flächenwertes, Bestand (Mischwald Gemarkung Reinstädt)

Flurstück	Art der Nutzung	Flächengröße in m²	Biotop- wertfaktor	Biotop- wertfläche
10	Kulturbestimmter Mischwald	4000	25	100000
	Gesamt Bestand	4000		100000

Ermittlung des Flächenwertes, Planung externe Kompensation

Flurstück	Art der Nutzung	Flächengröße in m²	Biotop- wertfaktor	Biotop- wertfläche
	Kulturbestimmter Mischwald -			
10	Buchen, Eschen, Eichen, Feldahorn)	4000	40	160000
	Gesamt Bestand	4000		160000

Die Flächenbilanz der externen Maßnahmen in Reinstädt weist im Bestand auf 4.000 m² ein Flächenäquivalent von 100000 und nach der Planung von 160000

Stellt man das Flächenäqualivalent von Bestand und Planung gegenüber, ist eine Aufwertung von +60.000 Werteinheiten/Flächenäquivalent zu verzeichnen.

Stellt man diese Aufwertung dem Defizit aus dem Bebauungsplan von -60.195 Wertpunkten gegenüber, ergibt sich insgesamt eine nahezu ausgeglichene Bilanz mit einem sehr geringen Wertverlust von -195 Punkten. Weitere Maßnahmen sind somit für den flächenhaften Eingriff in den Biotopbestand nicht erforderlich.

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Erhaltungsmaßnahme E1

Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 105, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche 6 hochstämmige Obstbäume (600 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Erhaltungsmaßnahme E2

Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 108, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche die vorhandenen Gehölz- und Strauchpflanzungen (200 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Erhaltungsmaßnahme E3

Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 110, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche die vorhandenen Gehölz- und Strauchpflanzungen (175 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Erhaltungsmaßnahme E4

Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 111, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche 1 hochstämmiger Obstbaum (100 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Erhaltungsmaßnahme E5

Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 113, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche 5 hochstämmige Obstbäume (500 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Erhaltungsmaßnahme E6

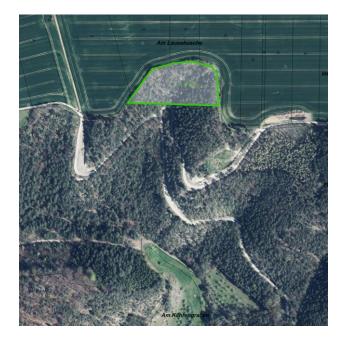
Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 115, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche die vorhandenen Gehölz- und Strauchpflanzungen (164 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Gestaltungsmaßnahmen G1

Die auf den Flurstücken105, 106 (124m²), 107 (443m²), 108 (429m²), 109 (602m²), 110 (319m²), 111 (499m²), 112 (312m²), 113 (824m²), 115, 116 (145m²), Flur 1, Gemarkung Reinstädt ausgewiesenen privaten Grünflächen sind zu erhalten und müssen nicht neu angelegt werden. Die Gesamtfläche der privaten Grünfläche beträgt ca. 3.697 m²

Externe Kompensationsmaßnahme

Waldumbau "Am Gährichsberg/An der Jenaischen Höhe"





Auf dem Flurstück 10, Flur 9 der Gemarkung Reinstädt sind auf ca. 4.000 m² Fläche Maßnahmen zur Entwicklung naturnaher Laubwaldbestände durchzuführen........

Pflanzliste Mischwald:

- Stiel-Eiche, Quercus robur
- Winterlinde, Tilia cordata
- Hainbuche, Carpinus betulus
- Rot-Buche, Fagus sylvatica
- Bergahorn, Acer pseudoplatanus
- Vogelkirsche, Prunus avium
- Feldulme, Ulmus minor

Umwelthericht

Die im Planverfahren zu erfassenden Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gem. § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt über eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gem. § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan.

EINLEITUNG

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan "Im Brühl" als Dörfliches Wohngebiet mit privater Grünfläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1 ha. Die Gemeinde plant nunmehr die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes.

Inhalt des Bauleitplans und damit verbunden ist eine Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichtes Bestandteil der Begründung ist.

Ziele des Umweltschutzes

Mit der Einführung der Umweltprüfung für alle Bauleitpläne (EAG Bau 2004) wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Die Umweltprüfung fasst dabei gemäß § 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Strategische Umweltprüfung (SUP) zusammen. Im Mittelpunkt steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange bietet.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes werden nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 2 des BauGB. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach §2a BauGB zugeordnet.

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 1 die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur und Landschaft relevant sind.

Gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur-haushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Damit stellt die Planung im Sinne des BNatSchG einen Eingriff dar. Die Eingriffsregelung mit § 13 bzw. § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten) schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach §1 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ergibt.

Folgende relevante Gesetze und Richtlinien sind außerdem zu berücksichtigen:

Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung/ Ausgleich/	§ 1a (3) BauGB §§ 14, 15 und 17 BNatSchG
Ersatz von Eingriffen, Genehmigung von Eingriffen) Schutz/Entwicklung der Netun und Londschaft	
Schutz/ Entwicklung der Natur und Landschaft	§ 1 BNatSchG
aufgrund ihres eigenen Wertes und als	
Lebensgrundlagen Sehvite des Manachen von Tienen und Pflenzen sowie	§ 1 (1) Dim Cah C § 1 (2) and (2)
Schutz des Menschen, von Tieren und Pflanzen sowie	§ 1 (1) BImSchG § 1 (2) und (3)
ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der	BNatSchG § 1 WHG
Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen	
Umwelteinwirkungen, Vorbeugung des Entstehens	
schädlicher Umwelteinwirkungen	88 1 2 CHG-1-4C 8 10 DNL-4C-1-C
Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von	§§ 1, 3, 6 USchadG § 19 BNatSchG
Umweltschäden; ist eine Schädigung von Arten,	
natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer	
eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht,	
Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen	
Schutz der Allgemeinheit vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen, und Strahlungen sowie Minderung	§§ 1, 41, 45 und 50 BImSchG
	§§ 1, 41, 45 und 50 BImSchG
der Immissionsbelastungen; Schaffung und Sicherung	
dauerhaft guter Luftqualität	
Luft und Klima auch durch Maßnahmen des	§ 1 (3) Nr. 4 BNatSchG §1 (5), 1a (5)
Naturschutzes und der Landschaftspflege schützen;	BauGB
Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung	BuuGB
insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer	
Energie, Erfordernisse des Klimaschutzes	
	9 1 (2) Nr. 2 DNI-40-1-0 99 1 (27
•	1 9 1 (3) Nr. 3 BNatSchG 99 1, 0, 27 und
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen	§ 1 (3) Nr. 3 BNatSchG §§ 1, 6, 27 und 47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächen-gewässern sowie des Grundwassers in	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächen-gewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächen-gewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächen-gewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL § 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7 und 17 (2)
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächen-gewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL § 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7 und 17 (2)
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächen-gewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen Aufgaben des Artenschutzes, Schutz wild lebender	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL § 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7 und 17 (2)
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächen-gewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen Aufgaben des Artenschutzes, Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, Vorschriften für besonders	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL § 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7 und 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächen-gewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen Aufgaben des Artenschutzes, Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Arten	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL § 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7 und 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG §§ 37, 39 und 44 BNatSchG
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächen-gewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen Aufgaben des Artenschutzes, Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, Vorschriften für besonders	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL § 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7 und 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächen-gewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen Aufgaben des Artenschutzes, Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Arten Schutz, Pflege, Entwicklung, Wiederherstellung von Natur und Landschaft, sodass die Vielfalt, Eigenart,	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL § 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7 und 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG §§ 37, 39 und 44 BNatSchG
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächen-gewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen Aufgaben des Artenschutzes, Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Arten Schutz, Pflege, Entwicklung, Wiederherstellung von	47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL § 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7 und 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG §§ 37, 39 und 44 BNatSchG § 1 (4), (5) und (6) BNatSchG § 1 (3)

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet. Die im Rahmen der Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen darzustellenden Erkenntnisse und Informationen sollen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB folgende Angaben enthalten:

- **a.** Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete
- **b.** Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bestandsaufnahmen

Der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Menschen (Wohnen und Erholen)

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich werden gegenwärtig zu Erholungszwecken genutzt. Angrenzend bzw. gegenüber der geplanten Wohnbebauung befinden sich bereits Wohngebäude.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch Gehölzstrukturen geprägt und bietet somit zahlreichen Tierarten Lebensräume. Dabei handelt es sich vorwiegend um Neubepflanzungen von Sträuchern und Laubbäumen, sowie Grünflächen. Die Flächen werden überwiegend gärtnerisch und freizeitgestaltend durch die Eigentümer genutzt. Im Geltungsbereich sind keine Naturschutzgebiete bzw. Biotope bekannt.

Boden

Der Bodenhaushalt ist auf Grund der extensiven Nutzung relativ ungestört.

Wasser

Dauerhaft Wasser führende Gewässer bestehen im Planungsraum nicht.

Klima / Luft

Das Gebiet befindet in einem klimagünstigen Großraum mit ausgewogenen Klimadaten und ohne extreme Belastungen. Die Klimaverhältnisse können als gut betrachtet werden.

Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die umgebene Wohnnutzung sowie privaten Gärten und landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Natura 2000-Gebiete

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeindlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht vorhanden, Keine Betroffenheit

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Menschen (Wohnen und Erholen)

Mit Ausweisung von Bauflächen im Plangebiet -straßenbegleitend - erfolgt eine kleinflächige und bedarfsgerechte Erweiterung des Siedlungsbereiches. Dies hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zumal die Grundstücke gleichzeitig der Erholung dienen. Durch die bereits vorhandene Wohnbebauung in der näheren Umgebung fügen sich Neubebauungen gut ein. Der Erholungswert und die Wohnqualität der bebauten Grundstücke verbessern sich. Mit einer Entwicklung zu einer gewissen Verdichtung der Bebauung ist nur bedingt zu rechnen. Die privaten Grünflächen sowie die Gehölzstrukturen im hinteren Bereich bleiben

erhalten und Erhöhen den Erholungseffekt.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Es findet eine Bebauung / Versiegelung von Biotopen mit geringer bis mittlere Bedeutung (Siehe Flächenbilanzierung) statt, Verlust von Gehölzen sowie Beeinträchtigungen der Fauna sind im Geltungsbereich möglich. Mit einem Wertzuwachs infolge Neuanlegungen von Privatgärten sowie Festsetzungen von Pflanzgeboten ist zu rechnen. Insbesondere durch Erhaltungsmaßnahmen werden neue zahlreiche Lebensräume für heimische Tierarten geschaffen. Da keine zusätzlichen Neuversiegelungen durch Straßen erfolgen ist kein großer Einschnitt in die biologische Vielfalt zu erwarten. Die Beeinträchtigungen auch in Anbetracht der grünordnerischen Festsetzungen werden als gering eingestuft. Die infolge zukünftiger baulicher Verdichtungen zu erwartenden Eingriffen in den Vegetationsbestand der Gärten führen i. d. R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.

Die Maßnahme zum Waldumbau sorgt für eine biologische Vielfalt. Der Wald erbringt Leistungen, die ohne biologische Vielfalt kaum möglich wären oder zu einem hohen Preis technisch gelöst werden müssten. Zu diesen Leistungen zählen beispielsweise die Reinigung von Luft und Wasser oder Bildung fruchtbarer Böden. Fehlende Biodiversität schränkt die Ökosystemleistungen stark ein.

Boden

Bei einer Neuversiegelung von ca. 2.810 m² im Verhältnis zur Gesamtfläche von ca. 10.000 m² (GRZ 0,60) ist eine geringfügige Beeinträchtigung des Bodenhaushalts zu erwarten. Versiegelungen durch Straßen ergeben sich durch vorhandenen Bestand nicht.

Wasser

Durch Bebauung ist mit einem geringfügigen Verlust zur Grundwasserneubildung zu rechnen. Wobei sich die Auswirkungen als sehr gering erweisen.

Klima / Luft

Die infolge der Planaufstellung zu erwartende bauliche Nachverdichtung führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

Landschaftsbild

Durch Bebauung der Grundstücke entsteht eine Art Abrundung der bereits vorhandenen Wohngebäude, wobei dadurch eine Bebauung darüber hinaus in den freien Landschaftsraum nicht relevant ist. Hierdurch wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Auswirkungen werden daher als gering eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern, sollten dennoch bei Erdarbeiten Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä. auftreten, sind diese gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich zu melden.

Natura 2000-Gebiete

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeindlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht vorhanden, Keine Betroffenheit

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Von Bedeutung sind die Struktur und Qualität des Umfeldes als Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern, die Auswirkungen betreffen somit ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung des Wohngebietes ist in einem Bereich vorgesehen, welches aufgrund seiner Lage als städtebaulich vertretbare Abrundung gesehen werden kann. Zudem sind durch das Vorhandensein einer Erschließungsstraße die Voraussetzungen zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke gegeben. Zudem handelt es sich um Privatgrundstücke welche in absehbarer Zeit durch die Eigentümer bebaut werden. Ein Vergleichbarer Standort ist in der Gemeinde nicht gegeben.

Gesamteinschätzung

Bauplanungsrechtliche und soziale Auswirkungen:

Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Reinstädt

Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch den Bau der Einfamilienhäuser und deren Nebenanlagen sowie landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen resultieren Auswirkungen auf die Natur und Landschaft. Betroffen hierbei sind vorrangig die Schutzgüter:

Boden/Wasser

Durch die Flächenversiegelung geht Bodenfläche verloren, die dem Natur- und Wasserhaushalt nicht mehr zur Verfügung steht.

Tiere/Pflanzen

Durch den Verlust an Vegetationsfläche (Grünland) und an Lebensraum für die Fauna und Flora

Den Auswirkungen auf die Umwelt wird maßgeblich entgegengewirkt durch:

- den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch festgesetzte Bautiefe von 30 m.
- durch Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Bindung von Bepflanzungen von Bäumen

Durch den Bebauungsplan "Im Brühl" werden im geringen Umfang Auswirkungen auf die Umwelt resultieren. Eine an die Umwelt angepasste Planung kann Beeinträchtigungen vorab vermeiden. Die Schaffung neuer Lebensräume verringert und kompensiert darüber hinaus die Beeinträchtigungen auf die Natur und Landschaft.

GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)

Monitoring sind Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen zur Planung auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden. Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Gemeinde Freienorla. Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen bzw. bestehende Überwachungssysteme genutzt werden. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine "Bringschuld". Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber der Gemeinde besteht (§ 4 (3) BauGB).

Überwachungsmaßnahmen

Sicherung, Behandlung ggf. auftretender archäologischer Funde – Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht) erfolgen während der Baumaßnahme

Boden, Altlasten, sonstige Bodenverunreinigungen - Anzeige weiterer Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)/ bei Erfordernis Sanierung des Standortes (Altlastverdacht) erfolgen ebenfalls während der Baumaßnahmen

Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, Überwachen der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/ grünordnerische Festsetzungen (Funktionskontrolle) einschl. zeitliche Umsetzung erfolgt vor/ während/ nach der Baumaßnahme (während der Herstellung, nach der Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege)

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen (wie Laubgebüsche) und Vegetationsflächen (bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 erfolgt während der Baumaßnahmen

Einhaltung der Immissionswerte und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Einhaltung der Orientierungswerte der AVV Baulärm, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft) erfolgt während der Baumaßnahmen sowie bei Betrieb der Nutzungen.

Ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen (Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden gem. USchadG). Dies hat während/ nach der Baumaßnahme zu erfolgen.

Maßnahmen bei zukünftigen baulichen Entwicklungen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

Sicherung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes bei der Genehmigung von Bauanträgen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan für das dörfliche Wohngebiet mit privaten Grünflächen "Im Brühl" der Gemeinde Reinstädt stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, weshalb für das geplante Vorhaben entsprechend § 2 BauGB eine Umweltprüfung erforderlich ist. In den vorliegenden Unterlagen werden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild umfassend dargestellt und bewertet sowie die Planauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beschrieben und beurteilt. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu minimieren bzw. auszugleichen. Diesbezüglich werden Maßnahmen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1 ha und befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Reinstädt. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer privaten Grünfläche, Pflanzbeständen (Hecken, Sträucher, Bäume, Feldgehölze), baulichen Anlagen und einer vorhandenen Straße als Erschließungsanlage.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung im Sinne einer Ortsabrundung der vorhandenen Ortslage zu schaffen. Der Geltungsbereich ist derzeit eine Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB. Im Umweltbericht erarbeitete eingriffserhebliche Umweltauswirkungen beschränken sich auf die darin genannten Schutzgüter. Durch Inanspruchnahme der Böden erfolgt ein Funktionsverlust. Die versiegelten "Biotope" stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden durch Realisierung unterschiedlicher Maßnahmen vermieden und vermindert. Verbleibende Umweltbeeinträchtigungen werden durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Mit Hilfe des Monitorings können weitere ggfs. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt und des Landschaftsbildes vermieden werden.

Nach Fertigstellung aller Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist.