

Bebauungsplan Nr. 7

„Am Mühlgraben“

Gemeinde Kirchgandern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Planverfasser:

**Ing.-Büro für Planung,
Projektierung und Bauleitung
OTTO HERWIG**

Büngen 8
37318 Kirchgandern
Tel.: 036081/158000
Mail: info@ib-herwig.de

Stand:

März 2019

TEIL 1 – BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
- 1.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Städtebauliches Konzept
- 1.3 Rechtgrundlagen
- 1.4 Beschreibung des Plangebietes im Bestand
- 1.5 Schutzgebiete

2. INHALT DER PLANUNG

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1 Verkehrstechnische Erschließung
- 3.2 Wasserversorgung
- 3.3 Wasserentsorgung
- 3.4 Energieversorgung, Fernmeldetechnik
- 3.5 Müllentsorgung

4. IMMISSIONSSCHUTZ

5. BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

6. ALTLASTEN

7. DENKMALSCHUTZ

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNG

9. GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ

- 9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht
- 9.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

10. BODENORDNUNG

1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Mühlgraben“ in der Gemeinde Kirchgandern wird anlässlich des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 05. Juli 2017 erstellt.

Die Gemeinde Kirchgandern liegt im Nord-Westen des Bundeslandes Thüringen im Landkreis Eichsfeld. Das Gemeindegebiet erstreckt sich im Westen des Eichsfeldkreises über eine Fläche von ca. 4,30 km², angrenzend an das Gemeindegebiet befinden sich die thüringische Landesgrenze zu Niedersachsen und Hessen. Die Gemeinde Kirchgandern gehört zur Verwaltungsgemeinschaft „Hanstein-Rusteberg“ mit Sitz in Hohengandern.

Kirchgandern liegt im „Leinetal“ hat derzeit ca. 580 Einwohnern. Seine Lage, in reizvoller Landschaft aber trotzdem ca. 1km vom Grundzentrum Arenshausen und in der Nähe des Industriezentrum Göttingen, sowie die seit 1990 in der Gemeinde ansässig gewordenen Gewerbebetrieben sind Grund für junge Familien im Ort zu bleiben und sich hier ihr privates, ländlich geprägtes Wohneigentum zu schaffen. In den vergangenen Jahren gab es verschiedene erfolglose Bemühungen der Gemeinde zur Aufstellung von Wohnbauflächen, welche verkaufsbereit und genehmigungsfähig wären. Mehrere Familien aus der Gemeinde bekunden seit einiger Zeit Interesse an Wohnbauland in Kirchgandern.

Die selbstständige Gebietskörperschaft ist daher verpflichtend aufgefordert, für diese bekanntgemachten Bedürfnissen solche Voraussetzungen zu schaffen, dass der Bevölkerungsbestand stabilisiert und dem ansonsten weiter drohenden Einwohnerverlust, meist in die hier benachbarten Bundesländer, zeitnah entgegengewirkt werden kann.

Der ordentliche Aufstellungs- und Planungsbeschluss der Kommunalen Selbstverwaltungsorgane begründet nach ordentlicher Abwägung sämtlicher Rechts- und Lebensumstände somit auch den Wesenszusammenhang zur kommunalen Aufgabenerfüllung. Der Verbleib dieser, speziell jungen Bauwilligen in den sozialen Strukturen vom Kindergarten bis zur Grundschule trägt somit die zukunftsfähige Handlungsfähigkeit des eigenen Wirkungskreises.

In den vergangenen Jahren ist es trotz öffentlich angezeigter Interessenslage und nachweislicher Bemühungen, den jungen Familien nicht gelungen, geeignete und private Flächen der Ortslage erwerben zu können. Vermutete Bauplätze, speziell im

privaten Innenbereich, stehen meist wegen des bereits ansässigen Eigen- und Entwicklungsbedarfs oder nach der gerade heute zunehmenden Bedeutung von unabhängigen und selbstversorgenden Gartenflächen, tatsächlich nicht zur Verfügung. Außerdem prägen gerade diese historisch gewachsenen Strukturen unseren Ort im Eichsfeld. Weiterhin mögliche Flächen an den Ortsgrenzen liegen im Außenbereich.

Im Rahmen des Verfahrens sowie schon im Vorfeld wurden die im Baulandkataster registrierten Flächen mit der Gemeinde über Verfügbarkeit überprüft. Bei allen Eigentümern möglicher Bauflächen wurde über zur Verfügung stellen von Flächen angefragt. Das Ergebnis wurde dem Plan Anlage 1 dargestellt. Einige mögliche Bauflächen wurden in letzter Zeit an Bauwillige verkauft bzw. sind Planungen in Arbeit. Trotzdem sind weiterhin mehrere Anfragen in der Gemeinde zu möglichen Baugrundstücken aktiv, die derzeit nicht versorgt werden können.

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung wurde in der Gemeinde ebenfalls geprüft, ob Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Verdichtung der Bebauung im Innenbereich oder andere Varianten zur Innenentwicklung vorhanden sind. Brach liegende Wohngrundstücke bzw. leerstehende Wohngebäude sind innerhalb der Ortslage nicht mehr anzubieten. Eine Brachfläche mit leerstehenden Wohn- und Gewerbeflächen in der „Pilzergasse“ wurde 2017 von einem Investor erworben, ein weiterer Leerstand in der Heiligenstädter Straße wurde erworben und wird derzeit saniert. Weitere derartige Grundstücke sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Trotz demographischer Veränderungen in der Gemeinde hat sich verbleibend der Zweck einer gesicherten örtlichen Aufgabenerfüllung nach privaten und öffentlichen Lebens- und Eigentumsumstände zu richten. Dies bedeutet auch, dass freie Flächen in der inneren Ortslage wie sogenannte Bauerngärten, welche in hohem ökologischen und historischen Wert stehen, nicht dem Ortsbild entzogen bzw. bebaut werden sollten. Für die weiter Entwicklung der Gemeinde sind jedoch auch solche Standorte als langfristiges Entwicklungspotenzial zur Deckung des Bedarfs der jeweiligen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Außerdem ginge eine Inanspruchnahme dieser Grundstücke ebenfalls mit einer Versiegelung von Bodenflächen einher.

In Anbetracht der nachweislich über Jahre nun erfolglosen Bemühungen um verkaufs- und genehmigungsfähiges Bauland, haben mehrere Familien und Antragsteller die Gemeinde im besonderen Tenor des § 2 ThürKO und dem Beurteilungsspielraum des § 8 Abs. 4 BauGB gebeten, genehmigungs- und verfügbare Flächen zur Errichtung von Wohnhäusern zu entwickeln. Diese bisher somit fehlenden Bauplätze sind daher

auch auswirkend schädlich für die kommunalen Bemühungen zur demographischen Stabilisierung.

Aus diesen zusammenhängen Umständen hat sich die Gemeinde Kirchgandern entschlossen, ein verhältnismäßiges kleines Wohngebiet „am Mühlgraben“ auszuweisen. Die vorgesehenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum, die derzeitigen Eigentümer sind jedoch bereit die entsprechenden Flächen zu verkaufen, so dass eine Verwendung sicher ist und eine schnelle Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen kann. Weiterhin ist diese ortsnahe Einheit verkehrs- und kostengünstig sowie ver- und entsorgungstechnisch sehr gut angebunden.

Bei der Überplanung kann man nicht von einer Siedlungserweiterung in den Freiraum ausgehen, da diese Fläche entlang des Friedhofs, zwischen der Straße am Mühlgraben und der Siedlung sozusagen bereits optisch zum Ortsbereich gehört und sich in Art und Umfang an die gewachsene Ortsstruktur angliedert. Die Fläche bildet nach Westen hin eine Abrundung der Ortslage und durch die geplante Ortsrandbegrünung auch eine optische Eingrenzung der Ortslage. Weiterhin verbindet das Plangebiet die nördliche Bebauung der „Siedlung“ mit der, südlich der Planfläche vorhandenen Wohnhäuser im „Mühlgraben“ miteinander. Weiterhin ist diese ortsnahe Fläche Verkehrsmäßig sowie Ver- und Entsorgungstechnisch sehr gut angebunden, so dass die Erschließung unproblematisch erfolgen kann.

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche jedoch derzeit im Außenbereich. Zur Schaffung von Baurecht wurde daher die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich und begründeten den hoheitlichen Anlass des ordentlichen Gemeinderatsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Städtebauliches Konzept

Ein Flächennutzungsplan (FNP) stellt eine vorbereitende boden- und nutzungsordnende Planung dar. Durch Flächennutzungs- und Bauleitplanung erfolgt eine geregelte nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die auf den künftigen Nachfragebedarf ausgerichtet ist. Eine an den vorhersehbaren Bedürfnissen vorbereitende Flächennutzungsplanung war unter den bisherigen Rahmenbedingungen und ihrem gewollt ordentlich abgewogenen Zweck bisher nicht sinnvoll und wegen der sicherlich überregional zu betrachtenden Gebietszukunft auch tatsächlich nicht genehmigungsfähig erreichbar.

Nach dem bis heute beachteten Aufstellungsbeschluss des zuständigen Gemeinderates zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes vom Jahr 1991 ist allerdings jegliche planungs- und städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes so abgewogen

worden, dass sie einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung nicht entgegenstanden.

Neben dem bestehenden Wohnraumangebot wurden seit 1990 in Kirchgandern mehrere Ergänzungssatzungen mit je 1 bis 2 Bauplätzen für den Neubau von Wohnraum erstellt und genehmigt. An Hand der ständigen Nachfragen ist sichtbar, dass diese für die Gemeinde nicht ausreichend sind. Die Gemeinde besitzt gemäß Regionalplan Nordthüringen keine zentralörtliche Funktion, jedoch besonders im Hinblick auf mehrere gut florierende Gewerbebetriebe des Gewerbegebietes „Kirchgandern“ mit ca. 300 Arbeitsplätzen ist die ständige Nachfrage nach Wohnraum und Bauland in der Gemeinde gegeben.

Im elementaren Erfordernis eines sozial-ökonomischen Strukturwandels und unter Heranziehung ständig hier angepasster Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne in Dorf-, Flur- und Bodenordnungsverfahrens, wurde dafür Sorge getragen, dass sich der historisch gewachsene Bestand der Gemeinde auch städtebaulich an den veränderten Bedürfnissen orientiert. Diese behörden- und sachkompetent geführten Dorfentwicklungsverfahren haben mit ihrer intensiven Auseinandersetzung mit dem Bestands- und gesamten Gemarkungsbedingungen mehr städtebauliche Entwicklungssubstanz wie jede, erst an den zukünftigen Kommunalen Gebietsstrukturen zu orientierende Flächennutzungsplanungen einer ganzen Region.

Aus dieser kommunalen Ausgangslage und ihrer Selbstverwaltungs- und Planungshoheit heraus begründet die Gemeinde Kirchgandern in der Gesamtheit ihrer objektiv vorgetragenen Gründe wiederholt den Anspruch und die Voraussetzungen zur gerechtfertigten Genehmigung des zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehenden, vorzeitigen Bebauungsplanes für Wohnbauland „Am Mühlgraben“.

Grundsätzlich wird vorgegeben einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Ausnahme ist der vorzeitige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB. Er kann aufgestellt werden, wenn wie hier dringende Gründe es erfordern und er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Bei dem vorgelegten Bebauungsplan handelt es sich somit um einen vorzeitigen Bebauungsplan der Gemeinde Kirchgandern. Grund für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von dringend notwendigen Wohnbauflächen für die Gemeinde.

Dieser vorzeitige Bebauungsplan dient der Ordnung und Städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern sowie der damit zusammenhängenden Festlegungen der raumplanerischen Ziele für den Geltungsbereich. Das Gebiet soll zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Das Wohngebiet befindet sich entlang des Friedhofs an der Straße „Am Mühlgraben“. Festsetzungen zur Art und Maß der Bebauung orientieren sich an der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Gemeinde Kirchgandern stellt daher nochmals fest, dass dieser vorzeitige Bebauungsplan, welcher gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aus dringenden Gründen speziell zur Minderung der Wohnungsnot aufgestellt wurde, einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht widerspricht.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. Nr. 51 S. 2542)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) einschl. der Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

1.4 Beschreibung des Plangebietes im Bestand

Das Plangebiet betrifft eine Fläche im Außenbereich am westlichen Ortsrand des Gemeindegebietes. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 19/1, 22, 23/1 und 908/23 in der Flur 1 der Gemarkung Kirchgandern. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.300 m².

Die anzugliedernde Außenbereichsfläche des Plangebietes liegt südlich der Besenhäuser Straße und nördlich der Straße „Am Mühlgraben“, parallel eines vorhandenen Weges westlich des Friedhofs. Die angrenzende Bebauung der Siedlung, der Besenhäuser Straße und des Mühlgrabens ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, so dass sich ein kleines Wohngebiet gut in diesem Teil des Ortes einfügen würde und eine Abrundung der Ortslage bewirkt.

Das Plangebiet ist bisher unbeplant und befindet sich im Außenbereich. Eine nördliche Fläche von ca. 2700m² wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt, der südliche Bereich des Plangebietes die Flurstücke 24/1, 23/1 und 908/23 sind derzeit private Hausgärten.



Fotos vom Plangebiet:



Blick von der „Siedlung“ auf die Baufläche in Richtung Süden, im Hintergrund die Wohnbebauung von der Straße „Am Mühlgraben“.



Blickrichtung Norden von der Straße „Am Mühlgraben“, im Hintergrund die Wohnbebauung der Siedlung, im Vordergrund die als Gartenland genutzte Fläche.

1.5 Schutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG betroffen. Auch Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

2. INHALT DER PLANUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Zulässig im Allgemeinen Wohngebieten sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

Nicht zugelassen werden

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets orientiert sich an der Charakteristik der Nutzung der anschließenden Umgebungsbebauung, die sich innerhalb des Plangebiets widerspiegeln soll. Der gesamte westliche Teil der Bebauung der Ortslage ist geprägt von Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mit nicht störenden kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden getroffen:

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und wird auf 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wird nicht zugelassen. Bei einer Teilung der Fläche wie geplant in 3 max. 4 Baugrundstücke sind die einzelnen Baugrundstücke mit ca. 1.100m² relativ groß. Weiterhin soll im Randbereich der Ortslage die Bebauung nicht so verdichtet erfolgen wie im Ortskern und die Grundstücke mehr durchgrünt werden, aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Traufhöhe wird auf maximale 7,50m festgelegt. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand

mit der Dacheindeckung bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika. Die Firsthöhe bei Satteldächern wird auf max. 9,50m festgesetzt, der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der First. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe ist der Randstein der vorhandenen Straße mittig vor dem Gebäude.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Ebenso ist in Anpassung an die umgebende Bebauung die offene Bauweise festgesetzt wurden, mit der Einschränkung das nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Bestimmung von Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker, Vordächer oder Dachüberstände bis zu 1 m wird zugelassen, soweit die Abstandsflächen eingehalten werden.

3. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes ist von den Bauherren mit den Versorgungsträgern abzustimmen und zu koordinieren.

3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Wohngebiet befindet sich entlang eines Weges, der parallel zum Friedhof verläuft. Dieser mündet nördlich auf die „Besenhäuser Straße“ und südlich auf die Straße „Am Mühlgraben“, alle zukünftigen Bauplätze sind von diesem Weg verkehrstechnisch erschlossen. Der vorhandene Weg wird im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes von der Gemeinde als Straße ausgebaut. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden vor dem Straßenbau in der Straße verlegt.

3.2 Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) mit Sitz in Heiligenstadt zuständig. Die entstehenden Baugrundstücke werden aus dem bestehenden Netz angeschlossen.

Über die Flurstücke 19/1 und 22 verläuft eine Trinkwasserleitung des Leitungsnetzes der Gemeinde Kirchgandern mit einer Dimensionierung HWT 100 AZ. Diese Leitung ist durch dingliche Sicherung im Grundbuch mit Leitungsrecht belegt. Der Schutzstreifen in einer Breite von 6,0m über der Leitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bei Begrünung der Fläche ist eine Bepflanzung mit großkronigen Bäumen nicht zulässig.

3.3 Wasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung ist ebenfalls der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) mit Sitz in Heiligenstadt zuständig. Die Gemeinde Kirchgandern ist bereits an die zentrale Kläranlage „Unteres Leinetal“ angeschlossen. Es sind jedoch noch nicht alle Straßen mit dem zentralen Abwassernetz verbunden.

Die abwasserseitige Erschließung muss im Trennsystem erfolgen, Anschlusspunkt für die Schmutzwasserentsorgung ist die vorhandene Kanalisation in der Besenhäuser Straße. Entsprechend der höhenmäßigen Einordnung der Gebäude kann eine abnehmereigene Schmutzwasserhebeanlage erforderlich werden, da die Anschlusstiefe in der Besenhäuser Straße nur ca. 1,50m beträgt.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann in den Regenkanal „Am Mühlgraben“ eingeleitet werden, die Bemessungsgrenze von 10 l/s*ha ist zu beachten, bei Überschreitung ist eine Regenrückhaltung zu planen. Bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) vom 3. April 2002 kann auf dem Grundstück versickert werden, das unverschmutzte Niederschlagswasser wird somit dem Grundwasser wieder zugeführt. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis und den Nachweis der Versickerungsfähigkeit. Wird bei den einzelnen Bauvorhaben eine Versickerungsanlage geplant, ist im Rahmen der Baugenehmigung die Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld zu beantragen.

3.4 Energieversorgung, Fernmeldetechnik, Gasversorgung

Die Gemeinde Kirchgandern ist in das regionale Stromversorgungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH eingebunden. Die Stromversorgung der Ortslage erfolgt aus einem umfänglichen Mittelspannungs- und Niederspannungsnetz. Die Ortslage ist verkabelt, es gibt im Bereich Elektroversorgung keine Freileitungen mehr.

Über das Plangebiet verläuft ein Erdkabel der TEN Thüringer Energienetze. Das Kabel ist nicht durch Leitungsrecht gesichert. Nach Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen ist diese bereit, das vorhandene Kabel umzulegen um für Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baufreiheit zu schaffen.



Lageplan des Geltungsbereiches mit vorhandenen Leitungen Trinkwasserleitung und Erdkabel TEN

Die Versorgung mit Fernmeldetechnik erfolgt über Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom AG, es besteht bereits Breitbandanschluss.

Kirchgandern ist an das zentrale Versorgungsnetz Erdgas angeschlossen, in der Straße „Am Mühlgraben“ und in der „Besenhäuser Straße“ befinden sich Gasversorgungsleitungen an die angeschlossen werden kann. Die Hausanschlüsse werden nach Bedarfsanmeldung der einzelnen Bauherren verlegt.

3.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über Eichsfeldwerke Heiligenstadt, Bereich Entsorgung. Auf jedem Grundstück sind an geeigneter Stelle entsprechende Flächen für Müllbehälter vor zu sehen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Landesstraße L1001. Um sicher zu stellen, das im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, wurden folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen:

- Fenster von ruhebedürftigen Räumen sind an der westlichen Gebäudefassade nicht zulässig. Bei ausnahmsweiser Anordnung von Fenstern an der Westfassade sind diese schalldämmend auszuführen und zusätzlich zu Lüftungszwecken ist eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen.

5. BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Löschwasser in der Gemeinde Kirchgandern steht über verschiedenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes zu Verfügung. Weiterhin verläuft südlich des Gemeindegebietes die Leine mit einer Löschwasserentnahmestelle.

Der Grundschutz für Wohngebiete von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird gewährleistet

Gemäß ThürBO § 46 müssen in Wohnungen in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie in Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils ein Rauchmelder installiert werden.

6. ALTLASTEN

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Ergeben sich während der Bauarbeiten Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld, Abteilung Umweltamt unverzüglich anzuzeigen.

7. DENKMALSCHUTZ

Bei Archäologischen Funden ist Meldung bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Eichsfeld oder bei dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu erstatten.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNG

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Ziele zu verwirklichen oder um die Eigenart bestimmter Siedlungsstrukturen zu erhalten, können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 ThürBauO für bestimmte Bereiche Bauvorschriften erlassen werden.

Auf eine Festsetzung der Dachform wurde verzichtet, um im Randbereich der Ortslage auch dem Wunsch einiger Bauherren nach einer modernen Bebauung gerecht zu werden. Trauf und Firsthöhe wurden so festgelegt, dass sowohl ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachdach und Attika oder flachen Satteldach oder Walmdach möglich sind, sowie ein traditionelles Gebäude mit Sattel- oder Walmdach und ausgebauten Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss.

Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, die Auswahl der Baustoffe und die Farben von außen sichtbaren Bauteilen können festgelegt werden. Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind als Dachziegel oder Dachsteine im Farbton rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.

Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Hofflächen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

9. GRÜNDORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ

9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist so nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die vorrausichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In der Begründung ist entsprechend § 2a BauGB der Umweltbericht als Teil II dem Bebauungsplan beigelegt.

9.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a BauGB sind die durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Ziel der Landschaftsplanung ist es, die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die durch das Planungsvorhaben zu erwarten sind, so gering wie möglich ausfallen zu lassen. Über eine Eingriffsbilanzierung sind die entsprechenden Flächen mit Beeinträchtigungen zu ermitteln und Flächen für Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist in der Anlage zum Umweltbericht dargelegt.

10. BODENORDNUNG

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

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS:

1. EINLEITUNG

- 1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes
- 1.2 Ziel des Umweltschutzes - Schutzgebiete

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN / UMWELTPRÜFUNG

- 2.1 Schutzgut Mensch
- 2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Landschaft
- 2.3 Schutzgut Boden
- 2.4 Schutzgut Wasser
- 2.5 Schutzgut Luft und Klima
- 2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

3. ZUSAMMENFASSUNG

- 3.1 Monitoring

4. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

- 4.1 Flächenbilanz
 - 4.2 Bestandsaufnahme und Planung der Kompensationsmaßnahmen
 - 4.3 Festlegung von Pflanzgeboten
-

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Der Bebauungsplan dient der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zielgerichtete Ansiedlung von Wohnbebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Mühlgraben“ beabsichtigt die Gemeinde Kirchgandern eine Fläche am Ortsrand einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die Fläche schließt sich nördlich und südlich an bebaute Grundstücke mit Wohnbebauung älteren und jüngeren Baudatums an. Westlich beginnt der Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Fläche des Plangebietes beträgt gesamt ca. 4.300 m².

Das zukünftige Baugebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch Festsetzung einer Traufhöhe auf maximal 7,50 m begrenzt. Die Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen, dass heißt, das Abstandsflächen gemäß § 6 des BauGB einzuhalten sind. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der „Besenhäuser Straße“ und der Straße „Am Mühlgraben“, so dass die Erschließung über die vorhandenen Straßen erfolgen kann. Entlang der Plangebietsgrenze zur freien Landschaft werden zu begrünende Flächen vorgesehen.

1.2. Ziele des Umweltschutzes - Schutzgebiete

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder- herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Durch das Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG, und auch keine Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG direkt betroffen.

Gemäß § 1a BauGB sind die durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Über eine Eingriffsbilanzierung sind die entsprechenden Flächen mit Beeinträchtigungen zu ermitteln und Flächen für Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Es wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Basis der Biotoptypen Thüringens durchgeführt, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden alle innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTPRÜFUNG

Gemäß Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Ziel ist es Vermeidungs-, Minimierungs- und Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Planung festzusetzen.

Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktion wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Zu betrachten sind die einzelnen Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Wirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüber hinaus sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

Die Situationsbeschreibungen beziehen sich auf den Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen sowie Licht- und Lärmimmissionen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet nimmt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am westlichen Ortsrand des Ortsteils Martinfeld in Anspruch. Die Wohnbebauung der Ortslage schließt nördlich und südlich direkt an das Plangebietes an. Bei der vorgesehenen Planung von nur 3 Wohnbaugrundstücken ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch zusätzliche Verkehrs-, Schadstoff- oder Lärmbelastung auszugehen.

2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Landschaft

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihr Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Landschaftsraum im und direkt um das Plangebiet ist größtenteils gekennzeichnet durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Das Lebensraumpotenzial ist somit aufgrund geringwertiger, artenarmer Vegetationsbestände sowie der bestehenden Überformung durch den Menschen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als relativ geringwertig einzuschätzen. Die betroffene Fläche, angrenzend an die vorhandene Ortslage, nimmt nur eine geringfügige Fläche von 0,43 ha in Anspruch und hat nur sehr geringe Bedeutung für die Lebensräume von Flora und Fauna.

Die geplante Nutzung des Plangebietes führt nur geringfügig zum Verlust von Lebensraum, da nur geringwertige Vegetationsflächen im Sinne des Naturschutzes

beseitigt werden. Für seltene bzw. gefährdete Arten sowie für Schutzgebiete des Naturschutzes hat das Gebiet keine Bedeutung.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist an der östlichen Plangebietsgrenze das Anlegen eines Pflanzstreifens in Form einer Feldhecke vorgesehen. Hier kann sich Vegetationsbestand und ein Artenspektrum an Kleintieren ausbilden. Gleichzeitig dient der Pflanzstreifen zur optischen Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft.

Durch die in den Plan aufgenommenen textlichen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, kann davon ausgegangen werden, dass das geplante Wohngebiet sich an die Ortslage anpasst und in den Landschaftsraum einfügt.

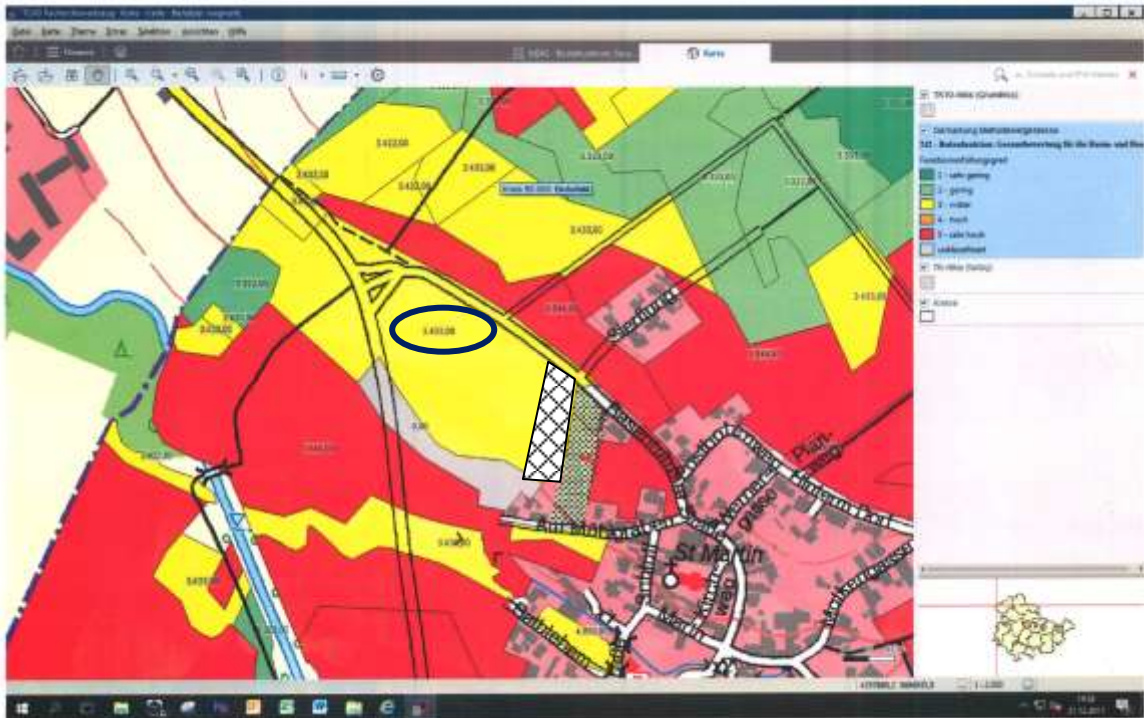
2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat eine Funktion als Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Eingriffe auf das Schutzgut Boden erfolgen hauptsächlich durch Bebauung und Versiegelung, Verdichtung, Erosion und Schadstoffeinträge.

Grundsätzlich ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der betroffenen Böden im Plangebiet an folgenden relevanten Bodenfunktionen und Beurteilungskriterien zu erfassen, zu bewerten und zu klassifizieren:

- Funktion als Lebensraum für Pflanzen – Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften
- Funktion als Lebensraum für Pflanzen – natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion im Wasserhaushalt – Wasserspeichervermögen
- Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium – Nitratrückhaltevermögen
- Vorbelastungen und Empfindlichkeiten

Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage von Bodenschätzungsdaten der TLUG, diese sind im „Geoproxy“ Thüringen abrufbar.



Die 4-stellige Zahlenfolge (3433) zeigt die ermittelten Einzelwertigkeiten der Bodenteilfunktionen. Dementsprechend sind folgende Wertigkeiten für den Boden im Plangebiet festgelegt worden:

- 3 - Biotoptyp 3, mittel
- 4 - natürliche Bodenfruchtbarkeit hoch
- 3 - Wasserspeichervermögen mittel
- 3 – Nitratrückhaltevermögen mittel

Die Bodenfunktionen im Plangebiet besitzt im Ergebnis der gesamtfunktionalen Bodenbewertung eine mittlere Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung gehen erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Boden einher. Mit Bodenabtrag sind tiefgreifende Zerstörungen von Bodenfunktionen verbunden, sowie bei Bebauungen bzw. Versiegelungen gehen Bodenfunktionen verloren.

Das Schutzgut Boden hat eine Funktion als Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Eingriffe auf das Schutzgut Boden erfolgen hauptsächlich durch Bebauung und Versiegelung, Verdichtung, Erosion und Schadstoffeinträge.

Die geplante Bebauung und Freiflächenversiegelung hat den Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf diesen Flächen zur Folge und führt bei Ausführung der Planung zu nachhaltigen irreversiblen Beeinträchtigungen des Bodens. Die Versiegelungsfläche

wurde auf 40% festgelegt, alle anderen Flächen sind möglichst unbeeinträchtigt zu erhalten und als Grünflächen anzulegen.

Gemäß BauGB sind ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden und der Schutz des Mutterbodens vorgeschrieben. Weiterhin sind alle einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen zum Schutz und zur Erhaltung des Mutterbodens, zum schonenden Umgang mit Bodenmaterialien und der Vermeidung von Bodenbelastungen während der Baumaßnahmen einzuhalten. Die vorgesehenen Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass baubedingte Bodenbelastungen auf ein Minimum begrenzt werden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub ist in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z.B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind baubegleitende Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung baubedingter 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 Vermeidung/Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind die folgenden allgemeinen Mindestanforderungen baubegleitend zu berücksichtigen und den konkreten Standortverhältnissen anzupassen:

- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z.B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Boden sind möglichst klein zu halten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z.B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollten möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z.B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Bodenabtrag und erforderliche Zwischenlagerung hat fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten zu erfolgen.
- 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.

- Boden ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen (Rodung, Mahd). Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit 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 von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Die Versiegelungsflächen bedürfen der Kompensation und werden in der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung berücksichtigt. Die dort festgelegten Maßnahmen sehen das Anlegen einer Hecken- und Gehölzbepflanzungen am östlichen Rand des Plangebietes vor. Durch die Umwandlung von Ackerfläche in Grünland mit entsprechend dichter Heckenbepflanzung erfolgt die Verbesserung der Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie der Wasserspeicherfähigkeit, dem Oberflächenabfluss und damit verbundene Erosionen wird entgegengewirkt.

2.4 Schutzgut Wasser

Wasser gehört zu den elementaren Lebensgrundlagen aller Organismen. Dem Wasser kommt die Funktion als Lebensraum und -grundlage, als Transportmedium, als landschaftsprägendes Element sowie als klimatischer Ausgleichsfaktor zu. Das Schutzgut Wasser wird aufgrund der unterschiedlichen Funktionen in Grund- und Oberflächenwasser unterteilt.

Durch die Bebauung kann gemäß Bebauungsplan eine Versiegelung der Oberfläche bis zu max. 40 % der Grundstücksfläche erfolgen, dadurch kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dach- und Freiflächen kann über eine Versickerungsanlage dem Grundwasser wieder zugeführt werden oder gesammelt und zur Bewässerung der Freiflächen genutzt werden.

Häusliche Abwasser werden über vollbiologische Kläranlagen gereinigt oder der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Fließgewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Zu den Naturgütern die zu schützen sind zählen auch Luft und Klima. Durch nutzungsbedingte Luftverunreinigungen, Lärmeinwirkungen, Bebauungen und Versiegelungen können insbesondere das Kleinklima, Lufttemperatur, Luftfeuchte und Windfeld beeinträchtigt werden. Durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes soll diesem entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Übergangsbereich von bebautem Ortskern zur freien Landschaft. Aufgrund der relativ kleinen Fläche des Planungsgebietes sind Auswirkungen auf das Klima eher unbedeutend.

Die geplante Bebauung und Versiegelung von Flächen bewirken zwar eine Verschlechterung des Kleinklimas, diese wird aber als nicht erheblich bewertet. Durch das Festsetzen entsprechender Pflanzgebote soll der Eingriff auf das Schutzgut Klima gering gehalten werden.

Hecken und Gehölzbepflanzungen im und um das Plangebiet regulieren das Kleinklima. Durch die wenigen Bauplätze die entstehen, ist die Mehrbelastung der Luft durch nutzungsbedingte Emissionen durch Verkehr und Energieverbrauch der Gebäude gering. Durch die Nutzung von Solarenergie können Schadstoffemissionen weiter verringert werden.

2.6 Kultur- und sonstige Schutzgüter

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden. Bezüglich möglicher archäologischer Funde wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

3. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die Bauleitplanung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Neben anderen Belangen sind auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden.

Durch die Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Bereich soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

In der vorliegenden Planung steht vor allem die Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Vordergrund. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes und des Wassers sind zu berücksichtigen. Vegetationsstrukturen und Lebensräume sind zu erhalten bzw. neu anzulegen. Die geplante Bebauung ist so konzipiert, dass eine möglichst geringe Versiegelung von Flächen innerhalb der Baugrundstücke erfolgt und wertvolle Randstrukturen angelegt bzw. erhalten werden.

Durch die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan von Grundflächenzahl, Traufhöhen und Bauweisen werden Versiegelungen über das erforderliche Maß hinausgehend vermieden und eine Anpassung an die Umgebung erreicht.

Desweiteren wurde versucht durch Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu schützen, zu minimieren und auszugleichen.

Die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ berechnet.

3.1 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ziel des Monitoring ist es, die Umsetzung der geplanten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen in Bereich des Bebauungsplanes zu überprüfen.

Zur Erfüllung der gesetzlich geregelten Überwachungspflicht wird die Gemeinde Schimberg, beginnend mit der Genehmigung alle 3 Jahre eine Kontrolle über die Einhaltung der Umweltbelange durchführen.

Die Ergebnisse werden protokolliert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

4. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Gemäß § 1a BauGB sind die durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Die Eingriffsregelung verlangt eine Kompensation der erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wurde ermittelt und Festsetzungen zur Art des Ausgleichs getroffen.

Durch ausgewiesene Grün- und Anpflanzungsflächen sollen Baum- sowie Strauchhecken aus standortgerechten Laubgehölzen in dichter Bepflanzung angelegt werden. Priorität wurde im Plangebiet auf die Anlegung einer Ortsrandbegrünung an den Übergängen des Baugebietes zur freien Landschaft gelegt.

Die Eingriffe im Plangebiet können mit den im Plangebiet vorgesehenen und durchgeführten Pflanzmaßnahmen als weitgehend ausgeglichen betrachtet werden. Den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen entsprochen.

4.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 19/1, 22, 23/1, 24/1 und 908/23 in der Flur 1 der Gemarkung Kirchgandern. Die Größe der Fläche beträgt gesamt ca. 4.300 m². Diese Fläche teilt sich im Bestand in ca. 1.600m² Hausgarten und ca. 2.700m² Ackerlandfläche.

Verteilung der Flächen - Planung:

Wohngebiet bebaubare Fläche x 0,4 GRZ	1.500 m ²	
davon ca. 500m ² auf Gartenland und 1.000m ² auf Ackerfläche		
Fläche zum Anpflanzen	800 m ²	
Begrünte Restflächen	2.000 m ²	= 4.300 m²

4.2 Bestandsaufnahme und Planung der Kompensationsmaßnahmen

Im Bestand wurden die vorhandenen Flächen mit Ihrer Nutzung aufgenommen und gemäß der Eingriffsregelung in Thüringen vom August 2005 bewertet. Für die Flächenüberbauung und Versiegelung kann kein direkter funktionaler Ausgleich erfolgen, da keine Flächen für eine Entsiegelung zur Verfügung stehen. Insofern ist hierfür als Ausgleich eine allgemeine landschaftsökologische Aufwertung von Flächen zur Kompensation erforderlich.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden verschiedene Gehölze gepflanzt, so dass eine Hecke entsteht. Die nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke werden als Hausgärten angelegt.

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Ein- griffs- fläche	Fläche m ²	Bestand		Planung		Bedeu- tungs- Stufe Differenz	Wertigkeit
		Biototyp / Biotop-Nr.	Bedeu- tungs- stufe	Biototyp / Biotop-Nr.	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F		
1	1 000	landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerland	20	Bebaute Fläche Gebäude	0	- 20	- 20 000
2	1 000	landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerland	20	Anpflanzung einer Hecke, Bäume und Sträucher mit mind. 10 Gehölzarten	40	+ 20	+ 20 000
3	550	landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche	20	Restfläche nicht versiegelbar Gartenland, Hausgarten strukturreich	25	+ 5	+ 2 750
4	150	landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche	20	Anpflanzung von Einzelbäumen Obstbäumen (30 m ²)	35	+15	+ 2 250
5	500	Hausgarten Rasenfläche	25	Bebaute Fläche Gebäude	0	- 25	- 12 500
6	450	Hausgarten Rasenfläche	25	Anpflanzung von Einzelbäumen Obstbäumen (30 m ²)	35	+10	+ 4 500
7	650	Hausgarten Rasenfläche	25	Restfläche nicht versiegelbar Gartenland, Hausgarten strukturreich	25	+ 0	+ 0
4.300 m ²							- 3 000

Die Eingriffe im Plangebiet können mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Artenauswahl für die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen, ebenfalls die Pflanzqualität.

4.4 Festlegung von Pflanzgeboten

Die Pflanzgebote wurden festgelegt, zum einen als Ersatz und Ausgleich für neu zu versiegelnde Flächen und zum anderen zur Einbindung des Plangebietes in die Umgebung in den Bereichen zum direkten Übergang zur freien Landschaft.

Auf Grund der Eingriffe im Plangebiet und der daraus resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden folgende Festsetzungen aufgestellt:

- I. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine Heckenbepflanzung angelegt. Dort sind je 100 m² 40 Sträucher und 2 Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind mind. 10 unterschiedliche Gehölzarten zu verwenden. Die Hecke ist freiwachsend zu belassen. Abgängige Gehölze werden adäquat
- II. Der Schutzstreifen über der vorhandenen Wasserleitung ist von Bepflanzung mit großkronigen Bäumen freizuhalten.
- III. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 m² nichtbebaute Grundstücksfläche 1 Obstbaum oder drei Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.
- IV. Entlang der Plangebietsgrenze, Flurstück 908/23 und nördlich entlang der Straße sind insgesamt 15 Bäume Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
- V. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Pflanzmaßnahmen sind durch den Erschließungsträger auszuführen, die Kosten sind den Baugrundstücken anteilig umzulegen.

Die aufgeführten Maßnahmen sind im Bebauungsplan durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

Kirchgandern, im März 2019

Anlage 1: Darstellung und Begründung der Verfügbarkeit der Potenziale im Innenbereich