

Gemeinde St. Gangloff
VG Hermsdorf
SAALE-HOLZLAND-KREIS



Bebauungsplan Wohnbebauung
„Rosa-Luxemburg-Straße II“

Begründung

Stand: 01. Februar 2020

INHALT

1.	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“	5
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planaufstellung	5
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	6
1.4	Kartengrundlage	7
2.	Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“	8
2.1	Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes	8
2.2	Wahl des Planverfahrens	8
2.3	Planinhalt	9
3.	Erschließung und sonstige Belange“	12
3.1	Erschließung – Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung	12
3.2	Sonstige Belange	13
4.	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan	13
4.1	Einleitung	13
4.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	14
4.3	Übergeordnete Ziele	14
4.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
4.4.1	Natur und Landschaft	14
4.4.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	19
4.4.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung	20
4.4.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
4.5	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	20
4.5.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)	20
4.5.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)	20
4.5.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB	24
4.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen	25
4.5.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	26
4.5.6	Belange des Artenschutzes	28
4.5.7	Alternativenprüfung	28
4.6	Ergänzende Angaben	28
4.6.1	Methodik	28
4.6.2	Monitoring	29
4.6.3	Zusammenfassung	29
5.	Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen	30

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkarte

Anlage 2: Lageplan der externen Kompensationsmaßnahme

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz des Plangebietes	9
Tab. 2: Ermittlung des Bestandwertes	27
Tab. 3: Ermittlung des Planungswertes	27
Tab. 4: Gegenüberstellung der Bestand- und Planungswerte der Flächen der externen Kompen- sationsmaßnahme	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)	6
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012)	6
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für den Teilraum Täler des Landkreises Saale-Holzland- Kreis (1997)	7
Abb. 4: Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan	8
Abb. 5 Blick über das nördliche Plangebiet (Flurstück 54/12) Richtung Osten	15
Abb. 6: Blick über das südliche Plangebiet (Flurstück 54/9) Richtung Osten	15
Abb. 7: Lage des Plangebietes (rechts im Bild) im Ortsbild von St. Gangloff	19

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auch hinsichtlich stabiler sozialer Bewohnerstrukturen zu sichern und zu entwickeln sowie die Eigentumbildung der Bevölkerung zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Des Weiteren gilt es, unter Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) vorhandene Ortsteile zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dabei hat die Gemeinde ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen.

Die Gemeinde St. Gangloff hat gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ in der Gemarkung St. Gangloff aufgestellt. Bereits im Jahr 1999 wurde durch die Gemeinde St. Gangloff ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Rosa-Luxemburg-Straße“ entlang der gleichnamigen Straße aufgestellt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurden zwei Bauflächen ausgewiesen, welche aufgrund der bestehenden Nachfrage kurzfristig bebaut wurden. Weiterhin befinden sich im Gemeindegebiet der Gemeinde St. Gangloff zwei weitere Plangebiete für eine Wohnbebauung. Diese sind die Vorhaben- und Erschließungspläne „Lindenkreuz“ und „Kastanienweg“. Beide Plangebiete sind bereits vollständig ausgelastet. Weitere Bauflächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse und deren Nutzungen gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Da weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen aus der eigenen Bevölkerung besteht, hat die Gemeinde St. Gangloff am 26.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung „Rosa-Luxemburg-Straße“ beschlossen. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB der Ergänzungssatzung wurde ersichtlich, dass die Aufstellungsvoraussetzungen für eine Ergänzungssatzung nicht gegeben sind. Daher hat die Gemeinde St. Gangloff entschieden, das eingeleitete Verfahren als Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Das Bauleitplanverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)) geführt. Es war daher gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ergänzend ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und Teil der Begründung ist. Die bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) bzw. als frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) in das Bauleitplanverfahren aufgenommen.

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ liegt im Osten der Ortslage St. Gangloff. Das Plangebiet umfasst zum Großteil landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches an der Grenze zum Flurstück 96/4 verläuft ein schmaler ruderaler Saum.

Im Süden grenzt die Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes „Rosa-Luxemburg-Straße“ an das Plangebiet. Westlich des Satzungsgebietes verläuft die Rosa-Luxemburg-Straße, an die sich weitere Wohnbebauung anschließt. Im Norden und Osten grenzt Grünland an das Satzungsgebiet. Östlich befindet sich zudem eine als Grabeland kartierte Fläche in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich (s. Anlage 1).

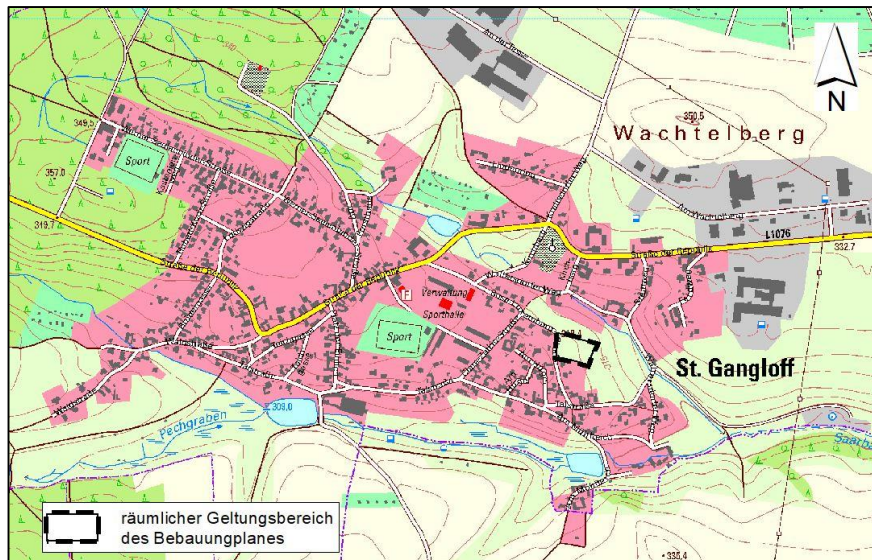


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 54/9, 54/12 und 54/11 (tlw.) (Gemarkung St. Gangloff, Flur 1) mit einer Gesamtfläche von 4.039 m². Die Flurstücke 54/9 und 54/12 befinden sich in Privatbesitz. Das Flurstück 54/11 ist in kommunaler Hand. Die Gemeinde St. Gangloff plant, innerhalb des Flurstückes 54/11 Medien zu verlegen.

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplan Ostthüringen 2012: In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen ist die Fläche als s. g. „Weißfläche“ dargestellt und wird somit keiner konkreten Nutzung zugeordnet. Die Flächen westlich, südlich und nördlich des Plangebietes wurden als Siedlungsbereich übernommen. Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner Stellungnahme vom 18.05.2020 zur Ergänzungssatzung, die das gleiche Plangebiet umfasst, bereits mitgeteilt, dass einer Bebauung der Flächen auf Grund der Lage des Gebietes sowie der Größe keine grundsätzlichen raumordnerischen Belange entgegenstehen.

→ Die vorliegende Planung steht den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans Ostthüringen (2012) nicht entgegen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012)

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für das Gebiet der Gemeinde St. Gangloff liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Daher wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt (s. a. Kap. 2.2).

Verbindliche Bauleitplanung: Der Geltungsbereich der Planaufstellung Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ umfasst keine Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Südlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan „Rosa-Luxemburg-Straße“ an das Satzungsgebiet.

Landschaftsplan

Der Satzungsbereich liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Landschaftsplan für den Teilraum Täler des Landkreises Saale-Holzland-Kreis“, Stand 1997. Im Landschaftsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ackerfläche dargestellt. Gemäß der durchgeführten Biotopkartierung entspricht die Darstellung im Landschaftsplan nicht der vorhandenen Nutzung. Im Satzungsgebiet ist gegenwärtig, mit Ausnahme eines schmalen ruderalen Saums, Grünland vorhanden.

→ Das Planungsziel steht den zeichnerischen Darstellungen des Landschaftsplanes entgegen. Jedoch enthält der Landschaftsplan nur generelle und keine flächenkonkreten Vorgaben für das Plangebiet. Da Ackerflächen keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung besitzen und die vorhandene Wohnbebauung sinnvoll abgerundet wird, ist der Planung den Vorrang vor den Zielen des Landschaftsplanes zu geben (Abwägung gem. § 11 Abs. 3 BNatSchG).

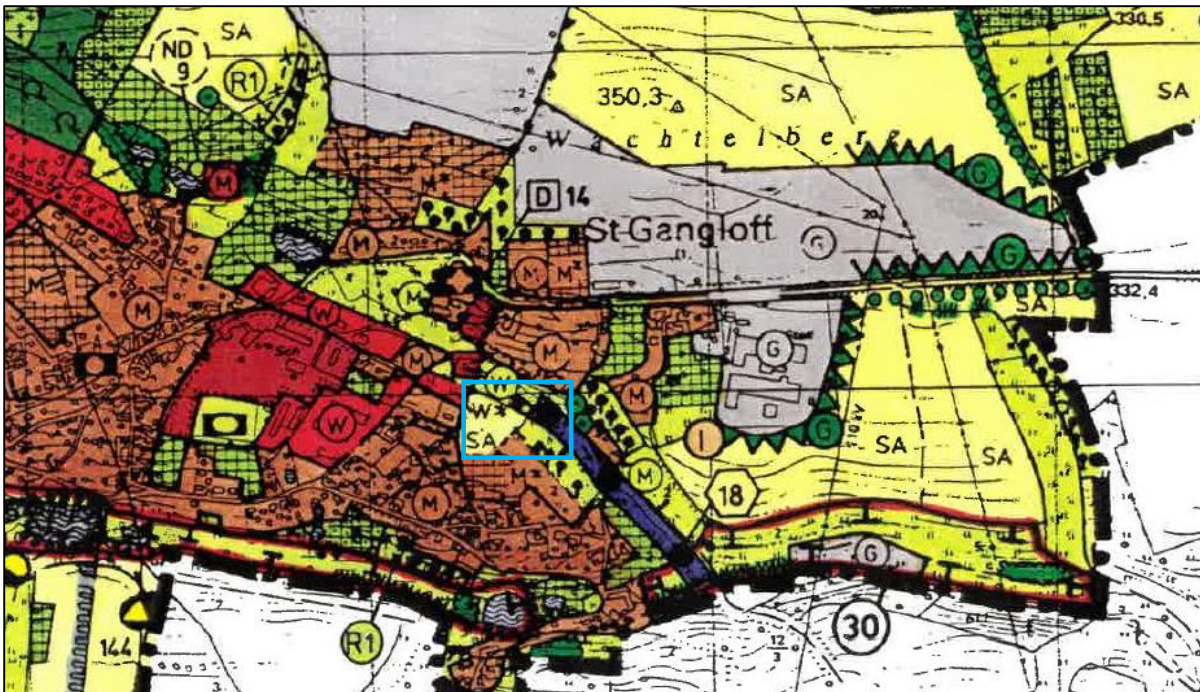


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für den Teilraum Täler des Landkreises Saale-Holzland-Kreis (1997)

Rechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Satzungsgebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte (Übernahme vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 09/2020) der Flur 1, Gemarkung St. Gangloff verwendet. Ergänzt wird diese Unterlage um aktuelle Höhenangaben (gem. Automatisierter Lie-

genschaftskarte ALK 2019). Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufstellungsbeschluss das Flurstück 54/10 angibt, das zwischenzeitig in die Flurstücke 54/12 und 54/11 zerlegt wurde.

2. Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“

2.1 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Entsprechend den o. g. Angaben zum Anlass der Planaufstellung erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Rosa-Luxemburg-Straße. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung innerhalb des Plangebietes am umliegenden Siedlungsbereich orientiert und somit dem vorhandenen Ortsbild entspricht. Dementsprechend wurde auch das Baufenster mit einem Abstand von 7,0 m zur Rosa-Luxemburg-Straße festgesetzt. Es wird ein Wohngebiet festgesetzt, welches die maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude nicht überschreiten darf. Die Gemeinde geht aufgrund der Größe des Plangebietes davon aus, dass der Bebauungsplan Baurecht für höchstens zwei weitere Wohnhäuser schafft und somit maximal vier Wohneinheiten im Plangebiet errichtet werden. Hierdurch soll das Plangebiet in Verbindung mit der Wohnraumschaffung optimal ausgenutzt und der angrenzenden Bebauung Rechnung getragen werden. Die private Grünfläche samt den festgesetzten Pflanzungen soll die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild gewährleisten bzw. den Ortsrand definieren. Weiterhin wird im Westen des Plangebietes eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche plant die Gemeinde St. Gangloff die Verlegung von Medien.

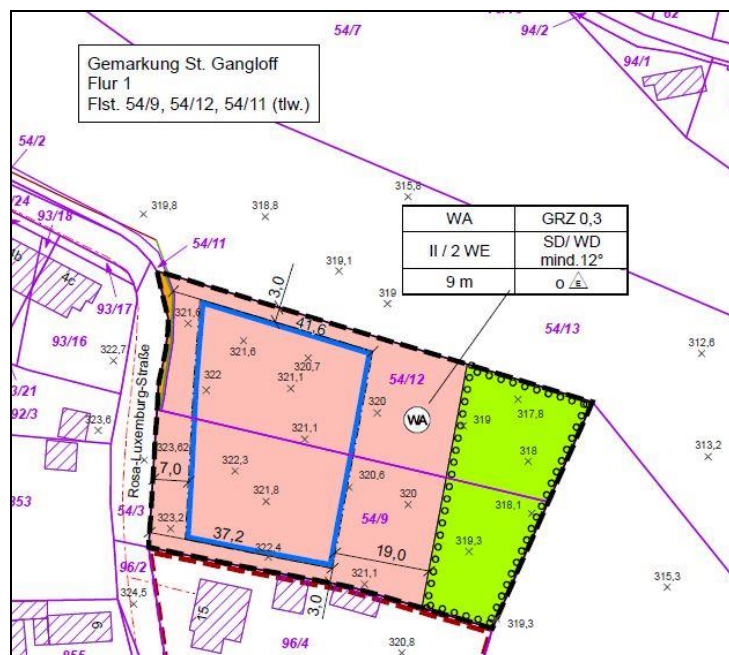


Abb. 4: Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan

2.2 Wahl des Planverfahrens

Mit dem Bebauungsplan Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes i. S. d. § 4 BauNVO geschaffen. Da die Gemeinde St. Gangloff über keinen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes sind zwei Voraussetzungen zu erfüllen. Zum einen darf der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen und zum anderen müssen dringende Gründe für

dessen Aufstellung vorliegen. Dringend sind Bebauungspläne dann, wenn ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan zu erheblichen Nachteilen für die Kommune führen würde.

Dringende Gründe: Die Entwicklung des bisherigen landwirtschaftlichen Standortes zu einem Allgemeinen Wohngebiet erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung "Rosa-Luxemburg-Straße II". Durch das Abwarten auf einen Flächennutzungsplan würden der Gemeinde St. Gangloff erhebliche Nachteile entstehen. Würde kein neues Baurecht in der Ortslage St. Gangloff geschaffen werden, hätte dies die Abwanderung von jungen Familien zu Daher ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Gemeinde St. Gangloff als dringlich zu betrachten.

geordnete städtebauliche Entwicklung: Die durch den Bebauungsplan begründete Bebauung darf bei einem vorzeitigen Bebauungsplan nicht der geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen. In der vorliegenden Planung führt die angestrebte Wohnbebauung zu einer weiterführenden Bebauung der bereits straßenbegleitend bebauten Rosa-Luxemburg-Straße. Durch den südlich angrenzenden und vollständig ausgelasteten Bebauungsplan „Rosa-Luxemburg-Straße“ wird bereits deutlich, dass die Gemeinde St. Gangloff entlang der Rosa-Luxemburg-Straße eine Bebauung anstrebt. Weiterhin ist das Plangebiet durch die angrenzende Bebauung, speziell durch das angrenzende Plangebiet, siedlungsstrukturell vorgeprägt und ist daher für eine Erweiterung der Wohnbebauung geeignet. Da durch den Bebauungsplan bereits siedlungsstrukturell geprägte Bereiche bebaut werden, ist das Plangebiet gegenüber anderen Außenbereichsflächen innerhalb der Gemeinde St. Gangloff auch ohne Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung als geordnete städtebauliche Entwicklung zu betrachten. Dabei ist der Satzungsbereich auch den Flächen nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße vorzuziehen, da ansonsten eine lückenhafte Bebauung entstehen würde. Durch die Baurechtsschaffung kann die Rosa-Luxemburg-Straße maßvoll erweitert werden und lässt dabei die Entwicklungsmöglichkeiten der nördlich angrenzenden Flächen bestehen. Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner Stellungnahme vom 15.05.2020 bereits darauf hingewiesen, dass die Flächen des Satzungsgebietes grundsätzlich für eine ergänzende straßenbegleitende Wohnbebauung geeignet sind.

Hinsichtlich vorhandener Baulücken im Gebiet der Ortslage St. Gangloff sind keine verfügbaren Baulücken bekannt, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

2.3 Planinhalt

Für den Bereich des Bebauungsplanes erfolgen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und weiterer allgemeiner Festlegungen auf Grundlage der Baunutzungsverordnung. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll eine maßvolle Erweiterung der Wohnbebauung entlang der Rosa-Luxemburg-Straße gewährleistet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 4.039 m². Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen im Bebauungsplan Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ folgende Flächenbilanz:

Tab. 1: Flächenbilanz des Plangebietes

Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	4.039 m ²	100,00 %
Wohngebiet (WA)	2.995 m²	74,1 %
davon: überdeckbar gem. o.g. GRZ 0,3	899 m ²	(22,3 %)
nicht überdeckbar gem. o.g. GRZ	2.096 m ²	(51,8 %)
Grünfläche (privat)- Anpflanzung von Obstbäumen	1.004 m²	24,9 %
Straßenverkehrsfläche	40 m²	1,0 %

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurden folgende Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ getroffen:

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 u. 6 und § 4 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind zudem gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Begründung: Durch den Bebauungsplan soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Daher erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Durch die zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, nicht störender Handwerksbetriebe) werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen. Nicht störende Handwerksbetriebe werden entsprechend der ländlichen Struktur von St. Gangloff zugelassen.

Die Ansiedlung der weiteren zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 sollen aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur der Umgebung vermieden werden und sind daher unzulässig. Weiterhin würden die für unzulässig erklärten Nutzungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Dieses soll auf Grundlage der vorhandenen Nutzungen und der örtlichen Gegebenheiten vermieden werden. Tankstellen werden auf Grund der Lage des Plangebietes mit einer begrenzten Zufahrt und den damit verbundenen Lärmemissionen nicht zugelassen. Des Weiteren werden Gartenbaubetriebe aufgrund des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: Für das Allgemeines Wohngebiet wird eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II begrenzt.

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9 Meter festgesetzt. Hierbei gilt die zum Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die für die Erschließung maßgeblich ist, als unterer Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Begründung: Durch die Größe und der Nutzung des Plangebietes werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich, um Beeinträchtigungen der Umgebung zu verhindern. Für das Plangebiet wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, d. h. 30 % der Bauflächen dürfen mit Gebäuden, Wegen, Stellplätzen, Terrassen oder ähnlichen Nutzungen überdeckt werden. Diese Größe der GRZ liegt unterhalb der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO. Hierdurch soll der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung soweit wie möglich minimiert werden.

Durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei, soll sich die zukünftige Bebauung an den umliegenden Gebäuden orientieren und somit das städtebauliche Einfügen der Gebäude gewährleisten und überdimensionierte Wohngebäude vermeiden.

Die maximale Gebäudehöhe wird als Firsthöhe mit einem Bezug auf NHN festgesetzt. Auch diese Festsetzung wird getroffen, damit sich die zukünftige Bebauung so nah wie möglich an der vorhandenen Bebauung orientiert. Weiterhin wird dank der maximalen Firsthöhe die Dachneigung begrenzt, ohne dass hierfür eine weitere Festsetzung notwendig ist.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 – 19 BauNVO)

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung: Die Festsetzung der Bauweise dient der Schaffung von homogenen Strukturen. Somit wird in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt, dass das Wohngebiet ein einheitliches Siedlungsbild erhält, wobei der Verzicht von Festsetzungen z. B. zur Firstausrichtung oder von Baulinien den Wünschen der Bauherren ausreichend Spielraum einer individuellen Gestaltung lässt.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen: Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird gemäß den Angaben der Nutzungsschablone festgesetzt.

Begründung: Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude auf zwei festgesetzt. Dank dieser Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden weiteren Wohnraum für die Ansiedlung von Familien in St. Gangloff bereitzustellen, ohne dass hierfür große Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fahr- und Stellflächen im Satzungsgebiet sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Begründung: Zum Schutz des Bodens und seiner Teilfunktionen sowie zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Fahr- und Stellflächen (u. a. Pkw-Stellplätze) in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen sind. Damit werden sowohl die Belange des Bodenschutzes als auch der Wasserrückhaltung berücksichtigt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Flurstücken 54/9 und 54/12 ist auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche im Osten des Geltungsbereiches eine Obstwiese anzulegen. Es sind je Grundstück fünf heimische und standortgerechte Obstbäume mit einem Mindestabstand von acht bis zehn Metern zu pflanzen. Zu verwenden sind Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST 10-12. Die Pflanzung ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

Begründung: Die Festsetzung erfolgt zur Einbindung des Satzungsgebietes in das Ortsbild und dabei vor allem zur Gestaltung des Ortsrandes. Bei einer Streuobstwiese handelt es sich um ein landschaftsraumtypisches Kulturelement des Siedlungsrandes. Ergänzend zur Funktion im Landschaftsbild sind Streuobstwiesen aufgrund ihres faunistischen Potenzials von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Ihre Anlage trägt damit im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsvorhaben zur naturschutzfachlichen Kompensation bei. Da die Obstbäume auf beiden Grundstücken im Zusammenhang gepflanzt werden, unterliegt die Fläche nach der Pflanzung dem Pauschalschutz des § 30 NatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

Festsetzung einer Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung: Für das Plangebiet wird eine Baugrenze festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude der Hauptnutzung zu errichten sind. Diese festgesetzte Fläche befindet sich im Westen des Satzungsgebietes. Dabei wird hinsichtlich der Bautiefe und der angestrebten straßenbegleitenden Bebauung der südlich angrenzende Bebauungsplan „Rosa-Luxemburg-Straße“ berücksichtigt. Somit wird sich die zukünftige Bebauung an der des Bebauungsplanes „Rosa-Luxemburg-Straße“ orientieren.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung: Dachneigung und Form gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 88 ThürBO
Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Mindestneigung von 12° zulässig.

Begründung: Durch die Eingrenzung der Dachformen soll sich die Bebauung innerhalb des Plangebietes in das vorhandene Ortsbild einfügen und dieses weiterführen. Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes neben Satteldächern auch Walmdächer befinden, erfolgt eine Festsetzung zu deren Zulässigkeit im Plangebiet. Es wird davon ausgegangen, dass die Zulässigkeit von Walmdächern das Ortsbild nicht negativ beeinflusst. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der Dachform und der Mindestneigung sichergestellt, dass keine Flachdächer im Satzungsgebiet zulässig sind.

ergänzender Hinweis:

Belange des Naturschutzes: *Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Satzungsgebietes (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB) auf dem privaten Flurstück 53 der Flur 2 in der Gemarkung Rothenbach der Gemeinde Lindenkreuz durchgeführt.*

Maßnahme: *Auf dem Flurstück 53 ist entlang der westlichen Flurstücksgrenze auf einer Fläche von 2.700 m² eine Obstwiese anzulegen. Es sind insgesamt 17 heimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme mit einem Mindestabstand von acht bis zehn Metern zu pflanzen. Zu verwenden sind Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST 10-12. Die Pflanzung ist dauerhaft zu er- und unterhalten.*

Begründung: In Folge der Bebauung des Plangebietes wird eine naturschutzrechtliche Kompensation notwendig. Da dieser Ausgleich nicht vollumfänglich im Satzungsgebiet erbracht werden kann, wird eine externe Maßnahme in Form einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 53 (Flur 2 Gemarkung Rothenbach) festgelegt. Durch die Streuobstwiese wird ein neuer Lebensraum geschaffen und die Fläche der Kompensationsmaßnahme naturschutzrechtlich aufgewertet. Die anzulegende Streuobstwiese unterliegt nach der Umsetzung dem Pauschalschutz des § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG. Der Eigentümer stellt die Fläche für die vorgesehene Kompensationsmaßnahme zur Verfügung. Da sich die Wiese nicht im Gebiet der Gemeinde St. Gangloff befindet, ist zur langfristigen Sicherung der Streuobstwiese ein Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde Lindenkreuz erforderlich.

3. Erschließung und sonstige Belange

3.1 Erschließung – Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die verkehrs- und medientechnische Erschließung des Satzungsgebietes ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gesichert.

Verkehrsmäßige Erschließung: Das Grundstück liegt unmittelbar an der öffentlichen Rosa-Luxemburg-Straße.

Energie: Eine Versorgung des Satzungsgebietes mit Energie ist aus dem vorhandenen Netz möglich.

Trinkwasser: Eine Versorgung des Satzungsgebietes mit Trinkwasser ist aus dem vorhandenen Netz möglich.

Schmutz- und Niederschlagswasser: Für die Bestimmung des Umfangs und der Art und Weise der Mischwasserbeseitigung wurde von einem externen Planungsbüro eine hydraulische Berechnung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Entwässerung in das vorhandene Mischwassersystem bis zu einer versiegelten Fläche von 1.400 m² möglich ist. Voraussetzung für die Schmutz- und Regenwasserentwässerung ist der Anschluss an das vorhandene Netz (s. Planzeichnung) durch die Verlängerung des vorhandenen Mischwasserkanals DN 200 mit einem Gefälle von 0,5 %.

--> Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl ist von einer abflusswirksamen befestigten Fläche von maximale 899 m² auszugehen, so dass die o. g. Grenze nicht überschritten wird.

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist die Gemeinde St. Gangloff verantwortlich. Entsprechend der planungsrechtlichen Einordnung als Wohngebiet wird gem. DVWG-Regelwerk – „Technische Regeln 405 – Bereitstellung von Löschwasser“ im Grundschatz von einem Wasserbedarf von 48 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden (= 96 m³) ausgegangen.

Die Feuerwehr St. Gangloff hat hierzu mitgeteilt, dass eine ausreichende Löschwassergrundversorgung aus dem vorhandenen Hydrantennetz sowie einem Standgewässer gegeben ist.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Gemeinde St. Gangloff ist die Abfallwirtschaft des Saale-Holzland-Kreises.

3.2 Sonstige Belange

Land- und Forstwirtschaft

Das Satzungsgebiet wird gegenwärtig zum überwiegenden Teil als Grünland genutzt. Mit einer Bebauung des Satzungsgebietes werden diese Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Die Eigentümer der Flurstücke stimmen der Bebauung und damit einem Entzug der landwirtschaftlichen Flächen zu, so dass die Umsetzung der Planung grundsätzlich möglich ist. Der Entzug von landwirtschaftlicher Fläche ist erforderlich, um den örtlichen Bedarf an Wohnbauland zu decken und damit einen Beitrag zur Sicherung einer stabilen Bevölkerungsstruktur im ländlich geprägten Ort St. Gangloff zu schaffen. Diesem Belang wird gegenüber den Interessen der Landwirtschaft zum Erhalt der Landwirtschaftsflächen der Vorrang gegeben (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die landwirtschaftliche Nutzung der externen Kompensationsmaßnahme (Grünland) bleibt durch das Anlegen einer Streuobstwiese erhalten, da eine Streuobstwiese auch weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche zu werten ist (s. a. § 201 BauGB)

Da das Satzungsgebiet keinen Wald umfasst und auch keine Waldflächen angrenzen, sind die einzuhaltenden Abstandsregelungen gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG vorliegend nicht planungsrelevant.

Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Rosa-Luxemburg-Straße II“ befinden sich keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG. Archäologische Funde sind bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die rechtlichen Vorgaben des ThürDSchG sind bei Bauvorhaben zu beachten (Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG). Da im Plangebiet bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt sind und es sich auch nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet, wird auf einen ergänzenden Hinweis zu den Belangen des Denkmalschutzes auf der Planzeichnung verzichtet.

4. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

4.1 Einleitung

Die Gemeinde St. Gangloff plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ in der Gemarkung St. Gangloff. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde direkt in den Umweltbericht integriert.

4.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Für den Bereich des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und weiterer allgemeiner Festlegungen auf Grundlage der Baunutzungsverordnung. Mit den Festsetzungen soll eine maßvolle Erweiterung der Wohnbebauung entlang der Rosa-Luxemburg-Straße ermöglicht werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 4.039 m². Davon erfolgt auf 2.995 m² die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3. Die übrige Fläche wird als private Grünfläche bzw. als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.3 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Dabei ist die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, zu erläutern.

Schutzgebiete und -objekte:

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

Fachpläne

Regionalplan: s. Kap 1.3 der Begründung

Bauleitplanung - vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung: s. Kap. 1.3 der Begründung

Landschaftsplan: s. Kap 1.3 der Begründung

Fachgesetze:

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u. a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Versiegelung von Boden erfolgt im Wesentlichen für die Gebäude, wobei durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und der zusätzlichen Grünfläche bereits eine Begrenzung der Flächenversiegelung erfolgt.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes.

4.4.1 Natur und Landschaft

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im August 2019. Die Biototypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Flächen, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die nachfolgend genannten Biototypen beziehen sich auf die „Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen“ (TLUG 2018). Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend dem Code der Liste der Biototypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biototypenkarte dargestellt (siehe Anlage).

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage St. Gangloff. Es umfasst zum überwiegenden Teil mesophiles Grünland (4223) (Abb. 4 und 5). An das Plangebiet grenzt westlich die asphaltierte Rosa-

Luxemburg-Straße. Zwischen dem Grünland und der Straße befindet sich ein Streifen mit kurzgrasigen grasreichen ruderalen Säumen (4711) als Verkehrsbegleitgrün. Ein kurzgrasiger ruderaler Grassaum (4711) befindet sich auch im Süden des Geltungsbereiches. Südlich schließt sich daran die Bebauung des Wohngebietes „Rosa-Luxemburg-Straße“ mit niedriger, offener Bauweise mit Hausgärten und sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (9111) an. Weitere Siedlungsflächen dieser Art liegen westlich des Geltungsbereiches, jenseits der Rosa-Luxemburg-Straße. Davor ist die straßenbegleitende Fläche als Schotterweg befestigt und wird z. T. als Parkstellfläche genutzt. Im Bereich der westlichen Wohnhausbebauung führt ein asphaltierter Wirtschaftsweg von der Rosa-Luxemburg-Straße in westliche Richtung. Das nördliche und östliche Umfeld des Plangebietes umfasst weiteres Grünland (4223). Im östlichen Umfeld befindet sich zudem ein als Grabeland (9391) kartiertes Areal.



Abb. 5 Blick über das nördliche Plangebiet (Flurstück 54/12) Richtung Osten



Abb. 6: Blick über das südliche Plangebiet (Flurstück 54/9) Richtung Osten

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005a) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad/Entwicklungspotential“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit/Wiederherstellbarkeit“ und bei vegetationsarmen bzw. -freien Biotoptypen zusätzlich am Kriterium des „Faunistischen Potenzials“. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Varianten eines Biotoptyps mit werteeinschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem so erhaltenen rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche entsprechend folgender Zuordnung (Tabelle 1).

Tabelle 1: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005a)

numerischer Endwert	Bedeutung
46-55	sehr hoch
36-45	hoch
26-35	mittel
16-25	gering
0-15	sehr gering bis fehlend (versiegelte Flächen)

Biotope mit sehr hoher Bedeutung

Als sehr hochwertig werden Biotope mit einem hohen Gefährdungs- oder Seltenheitsgrad, mit einer sehr hohen Naturnähe und einem besonders hohen Strukturreichtum eingestuft. Sie sind nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbar. Häufig stellen sie Lebensräume stark gefährdeter Arten dar.

Biotope mit sehr hoher Bedeutung sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Biotope mit hoher Bedeutung

Als hochwertig werden Biotope mit oft nur geringen anthropogenen Einflüssen, einem hohen Strukturreichtum und/oder nur schwerer Regenerierbarkeit eingestuft.

Es sind keine Biotope mit hoher Bedeutung im Untersuchungsraum vorhanden.

Biotope mit mittlerer Bedeutung

Eine mittlere Bedeutung besitzen Biotope mit einer durchschnittlichen anthropogenen Überprägung bzw. mit einer mittleren Nutzungsintensität. Sie sind in relativ kurzen Zeiträumen an gleicher oder anderer Stelle wiederherstellbar und weisen in der Regel keine gefährdeten Arten auf.

Biotope mit mittlerer Bedeutung im Untersuchungsraum sind:

- mesophiles Grünland (4223): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

Biotope mit geringer Bedeutung

Lebensräume mit geringer Bedeutung zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind stark durch menschliche Einflüsse überprägt.

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Endwert 25 (Grundwert 30, Abwertung -5 aufgrund des Anteils von Verkehrsbegleitgrün, der angrenzenden Wohnbebauung und des kurzgrasigen Zustandes)
- Siedlungsflächen, niedrige offene Bauweise (9111) - Hausgarten: Endwert 25
- Grabeland (9391): Endwert 20

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung

Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist teilversiegelte Flächen. Sie bieten nur ein sehr begrenztes Lebensraumangebot für Pflanzen oder Tiere. Biotope ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind vollständig versiegelte Flächen. Sie bieten praktisch keinerlei Lebensräume für Pflanzen oder Tiere.

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Siedlungsflächen, niedrige offene Bauweise (9111) – Gebäude und sonstige versiegelte Flächen: Endwert 0
- Siedlungsflächen, niedrige offene Bauweise (9111) –sonstige teilversiegelte Flächen: Endwert 10
- Sonstige Straße: Endwert 0
- Wirtschaftsweg (teilversiegelt) - Schotter: Endwert 10
- Wirtschaftsweg (versiegelt) - Asphalt: Endwert 0

Tiere und Pflanzen

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor (Auskunft Landratsamt Saale-Holzland-Kreis, elektronische Mitteilung vom 19.07.2019). Im gesamten Plangebiet sind Brutvorkommen von Vögeln (z.B. Bodenbrüter) möglich bzw. zu erwarten. Wertgebende Alt- oder Höhlenbäume sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4.039m². Diese ist derzeitig unversiegelt und wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgut Boden

Laut Bodengeologischer Karte des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN 2020a) steht im Plangebiet ein lehmiger Sand (s2) über Sedimenten des Unteren und Mittleren Buntsandsteins an, welcher Berglehmsand-Braunerde und -Ranker bildet.

In Anlehnung an LABO (2009) erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden anhand der Bodenteilfunktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie der Filter- und Pufferfunktion des Bodens.

Die Nutzung der Böden des lehmigen Sandes (s2) besteht in den steilen Hanglagen vorwiegend in Waldnutzung, z. T. auch in Ackernutzung. Dabei weisen lediglich die steinig, flachgründigen Standorte eine eingeschränkte Anbaueignung auf (insbesondere für Hackfrüchte). Es besteht ein geringes bis mittleres Ertragspotential mit Ertragsunsicherheit (nachteilige Wirkung längerer Trockenperioden). Die Angaben zu Bodenwertzahlen liegen bei durchschnittlich 28 (min. 18 - max. 46). Die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen weisen keine extremen oder selten vorkommenden Standorteigenschaften auf, so dass von keinem besonderen Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften auszugehen ist. Die Naturnähe ist im unmittelbaren Vorhabensgebiet durch die Grünlandnutzung kaum eingeschränkt. Vorbelastungen finden sich allenfalls zur angrenzenden Rosa-Luxemburg-Straße und der südlichen Wohnbebauung. Hier kann das Schutzgut durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen gestört sein.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt:

Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert. Hierzu wird u.a. die Wasserspeicherkapazität herangezogen.

Der lehmige Sand (s2) ist durch einen unausgeglichene Wasserhaushalt bei geringer Wasserspeicherkapazität gekennzeichnet.

Filter- und Pufferfunktion

Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird durch Bodeneigenschaften, wie z.B. pH-Wert, Humus- und Tongehalt, Grund- und Stauwassereinfluss, bestimmt. Diese Eigenschaften beeinflussen u.a. die Mobilität von Schadstoffen im Boden. Der lehmige Sand (s2) weist keine Kalkreserven auf, so dass generell eine Tendenz zur Versauerung besteht. Die geringen pH-Werte führen in der Regel zu einer geringen Pufferfunktion und einer Mobilisierung von Nähr- und Schadstoffen im Boden.

Tabelle 2: Bewertung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (SCHÖBER & PARTNER 1994, TLUG 2018).

Standorteinheit	Bodenzahl Ø (min.- max.)	Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformati- onsvermögen)	Bedeutung für die Ernährungs- sicherheit
Lehmiger Sand (Buntsandstein) (s2) / Berglehmsand-Braunerde und -Ranker des Buntsandstein-Hügellandes	28 (18-46)	gering	gering

Gegenüber Wind- und Wassererosion sind die Böden des Buntsandsteins im hohen Maß gefährdet (HIEKEL et al. 2004). Besonders schutzwürdige Böden gemäß TMLNU (1997) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegen keine Angaben zu besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Plangebiet diesbezüglich keine besondere Bedeutung zukommt.

Vorbelastungen: In den hier vorliegenden Grünlandflächen des Geltungsbereiches sind überwiegend natürliche Bodenverhältnisse anzunehmen. Insgesamt weisen die Böden des Plangebietes nur geringe Vorbelastungen auf.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Der vom Vorhaben betroffene Grundwasserkörper ist der GWK Buntsandstein Ostthüringens - Weiße Elster (Grundwasser) (ID DE_GB_DETH_SAL GW 048). Dieser befindet sich in einem mengenmäßigen guten Zustand. Der chemische Zustand wird auf Grund der Belastung mit Nitrat aus diffusen Quellen der Landwirtschaft als „schlecht“ eingestuft. Der Grundwasserkörper dient gegenwärtig nicht der Trinkwassernutzung (BFG 2020).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Buntsandsteinumrandung der Thüringischen Senke“(BGR 2016). Dieser ist gekennzeichnet durch Kluft-Porengrundwasserleiter (Kluftwasserführung dominierend) mit überwiegend silikatischem Gesteinschemismus und mäßigen bis geringen Durchlässigkeiten, die im Bereich von Störungen wesentlich höher sein können. Die Hauptgrundwasserleiter des Teilraumes sind der Untere und Mittlere Buntsandstein. Charakteristisch für die Grundwasserleiter des Unteren und des Mittleren Buntsandstein sind geschichtete, teils bankige Fein- bis Grobsandsteine mit Siltanteil, die mehr oder weniger geklüftet sind. Die Grundwasserneubildung im Untersuchungsraum beläuft sich auf 125 bis unter 150 mm/a (TLUBN 2020b). Die Grundwasserneubildung erfolgt dabei im gesamten Plangebiet.

Für das Plangebiet liegt eine mittlere Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung vor. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt 3 bis 10 Jahre (TLUBN 2020a).

Vorbelastungen:

Hinsichtlich der quantitativen Grundwasserneubildung sind im Plangebiet keine Einschränkungen gegeben.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich Südostdeutsche Becken und Hügel. Die Region ist verhältnismäßig warm und trocken (TLUBN 2020b). Die überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen kommt aus Südsüdwest. Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei 8 bis 9 °C und der mittlere Jahresniederschlag bei 750 bis 800 mm (TLUBN 2020b).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Hanglage am östlichen Ortsrand von St. Gangloff und die Vegetationsbedeckung bestimmt. Die bereits bestehenden Bebauungen und Verkehrsflächen im westlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes mit befestigten und teilbefestigten Flächen haben eine lokalklimatische Wirkung hinsichtlich der Ausbil-

dung von Wärmeinseln. Geringfügige Beeinträchtigungen durch Emissionen in der Luft bestehen im Umfeld des Plangebietes durch den unwesentlichen Straßenverkehr sowie den Hausbrand.

Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind das Grünland und die Grassäume innerhalb des Plangebietes von nachrangiger Bedeutung. Baumbestände, welche bedeutungsvoll für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion hat die Grünlandfläche innerhalb des Plangebiets aufgrund ihrer geringen Größe nur untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Sie ist jedoch ein Teil der offenen Grünlandlandschaft im östlichen Umfeld des Plangebietes, welche für die Entstehung von Kaltluft von großer Bedeutung ist. Die entstehende „schwere“ Kaltluft fließt entsprechend der Neigung der Flächen in östliche Richtung mit einer mittleren Geschwindigkeit von $< 0,5$ m/s ab und hat dabei keine Bedeutung für die Kaltluftzufuhr der Ortslage von St. Gangloff (vgl. TLUG 2000).

Vorbelastungen: Insgesamt ist aufgrund der Struktur und der ländlichen Umgebung des Vorhabengebietes von einer geringen Vorbelastung des Schutzgutes Klima / Luft auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

Das Schutzgut Landschaftsbild einschließlich der Erholungsfunktion umfasst den derzeitigen optisch erfassbaren Zustand der Landschaft sowie akustische und lufthygienische Reize.

Das Plangebiet befindet sich in ländlicher Umgebung am Siedlungsrand auf einem Höhenzug mit Übergang zur landwirtschaftlich geprägten Offenlandschaft im Osten. Richtung Norden und Osten fällt das Gelände zu einem Taleinschnitt mit Grünlandnutzung ab, wobei der nördlich ansteigende Talhang durch weitere Siedlungsflächen von St. Gangloff geprägt ist. Das Plangebiet ist aufgrund der exponierten offenen Lage mit Grünland und der fehlenden Sichtverschattung durch Gehölze aus der unmittelbaren sowie aus dem nördlichen und östlichen Umfeld wahrnehmbar. Eine anthropogene Prägung ist bereits durch die angrenzende Bebauung mit Wohnhäusern gegeben.



Abb. 7: Lage des Plangebietes (rechts im Bild) im Ortsbild von St. Gangloff

Vorbelastungen: Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die vorhandene Wohnbebauung sowohl südlich als auch westlich des Plangebietes bereits anthropogen überformt. Hinzu kommen Freileitungen im Westen des Plangebietes.

4.4.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes (§ 26a ThürNatG). Das nächstliegende Natura 2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet „Zeitgrund - Teufelstal - Hermsdorfer Moore“ (EU-Nr. 5136-301) nord-

westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 4 km. Auf Grund der Entfernung, der Vornutzung und der Art des Vorhabens ist das FFH-Gebiet weder direkt noch indirekt vom Vorhaben betroffen.

4.4.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen und Lärm.

Im Plangebiet sind Grünland und Grassäume vorhanden, von denen keine Gefährdungen der Bevölkerung ausgehen. Es grenzen Gebäude mit Wohnnutzung an das Plangebiet, so dass auch von außen keine Beeinträchtigung des Menschen zu erwarten ist. Die westlich des Plangebietes gelegene „Rosa-Luxemburg-Straße“ wird lediglich vom Anliegerverkehr genutzt, wobei die Verkehrs- und Lärmbelastigungen denen eines typischen Wohngebietes entsprechen und demnach als gering einzustufen sind.

Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

4.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll ein entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

4.5 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

4.5.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“. Bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin als Grünland genutzt werden. Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches würden weiterhin nach den Vorschriften des § 35 BauGB beurteilt, so dass für diese Flächen lediglich eine Bebauung mit denen nach § 35 BauGB zulässigen Anlagen/Nutzungen möglich ist.

4.5.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes „Rosa-Luxemburg-Straße II“ auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der bestehenden Festsetzungen ausgegangen (Worst-Case-Szenario).

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es zu einem weitgehend vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen der vorgesehenen Bauflächen im Plangebiet kommen wird, da sowohl für die Gebäude selbst (z. B. Baugrube, Oberflächenabtrag) aber auch für die Erschließungsarbeiten in die vorhandenen Biotopstrukturen eingegriffen wird. Es handelt sich bei dem vorhandenen extensiven Grünland um einen Eingriff in einen Biototyp von mittlerer Wertigkeit. Die angrenzenden Grassäume haben eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. In Folge der Baumaßnahmen kommt es nicht nur zu einem Verlust von Biotopstrukturen sondern auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört. Mit Ausnahme der abschließend überbauten und befestigten Flächen können sich auf der nicht überbaubaren Fläche wieder eine Bodenlebensgemeinschaft sowie neue Biotopstrukturen der Hausgärten einstellen. Diese Fläche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Zudem wird entsprechend den Festsetzungen auf einer Fläche von 1.000 m² östlich des Wohngebietes eine Streuobstwiese aus 10 heimischen und standortgerechten Obstbaumhochstämmen (Pflanzqualität

HST, StU 10-12) angelegt. Hier soll ein hochwertiger Biotoptyp entwickelt werden. Weiterhin wird im Rahmen der externen Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Rothenbach, Flur 2, Flurstück 53 auf einem privaten Grundstück auf einer Fläche von 2.700 m² eine Streuobstwiese aus 17 heimischen und standortgerechten Obstbaumhochstämmen gepflanzt. Streuobstwiesen bilden einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Dieser Artenreichtum ist bedingt durch die Kombination von extensiv genutztem Grünland und offenen Gehölzstrukturen, wodurch Arten mit unterschiedlichen Feuchtigkeits- und Temperaturansprüchen aufeinandertreffen. Mit der Pflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen und der extensiven Nutzung des Grünlandes erfüllt die festgesetzte Streuobstwiese die Anforderungen an den gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken. Hierzu werden im Nachgang zur Bauphase die Hausgärten angelegt sowie die festgesetzten Obstbäume gepflanzt. Es entstehen mit den Hausgärten je nach Ausprägung unterschiedlich strukturierte Bereiche geringer bis mittlerer Bedeutung (Bewertung: 25), wobei davon ausgegangen werden muss, dass auch im Nachgang zur Bauphase weitere Flächenbefestigungen bis zum Erreichen der zulässigen Grundflächenzahl möglich sind (max. 30 % der Baugrundstücksfläche). Eine Überschreitung dieser überdeckbaren Fläche i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die vorkommenden Arten in den angrenzenden Offenlandbereichen ausreichend Ersatzlebensräume finden. Zudem können die entstehenden Hausgärten je nach ihrer Strukturvielfalt den Tierarten der Siedlungsbereiche neue Lebensräume bieten.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird aufgrund der Verluste und Überbauungen von Biotopen geringer und mittlerer Wertigkeit als „mittel“ eingestuft.

Schutzgut Fläche

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung und die bauzeitliche Zuwegung. Zudem entstehen in der Bauphase die Erschließungsanlagen sowie die einzelnen Wohnhäuser, was zu einem Flächenverbrauch führt.

Betriebsphase: Nach Umsetzung der Planung ist von einem Flächenbedarf der überbauten und versiegelten Flächen von maximal 899 m² auszugehen. Dies entspricht einem Flächenanteil von 30 % der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Plangebietsfläche gem. GRZ von 0,3.

⇒ Aufgrund eines insgesamt geringen Flächenverbrauches (0,09 ha) wird dem Eingriff in das Schutzgut Fläche eine geringe Bedeutungsstufe zugeordnet.

Schutzgut Boden

Bauphase: Im Rahmen der Bauphase kommt es im Bereich der Bauflächen zu umfangreichen Eingriffen in den Bodenhaushalt. Dabei führen Überbauung und Versiegelung zu einem vollständigen und anhaltenden Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Boden geht dem Naturhaushalt unwiederbringlich verloren. Zudem kann eine erneute Bodenbildung auf diesen Flächen nicht einsetzen. Während der Bauphase kommt es zudem zu einer temporären Beeinträchtigung der an die eigentlichen Bauvorhaben angrenzenden Flächen u. a. für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen und auch für die erforderliche Baufreiheit im direkten Umfeld der geplanten Gebäude. Da diese Eingriffe nur temporär sind, kann nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf diesen Flächen wieder eine Bodenentwicklung stattfinden. Zudem wird auf diesen Flächen im Anschluss an die Baumaßnahme die Hausgärten angelegt, so dass der wieder aufgetragene Boden langfristig wieder seine Funktionen im Boden- und Naturhaushalt übernehmen kann. Im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Streuobstwiese kommt es zu keinen zusätzlichen baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens.

Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase der Gebäude ist insgesamt von geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens auszugehen. Diese resultieren vor allem aus einer fortlaufenden Bewirtschaftung und damit Unterbrechung der Bodenentwicklung im Ah-Horizont der als Hausgärten genutzten Flächen.

⇒ Da das Vorhaben zu einer geringen Inanspruchnahme von Boden mit geringer Bedeutung für die Ernährungssicherheit führt, wird der Eingriff in dieses Schutzgut als gering eingestuft.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser:

Bauphase: Eine direkte Beeinträchtigung des Grundwassers ist während der Bauphase nicht zu erwarten, da keine Grundwasserbereiche aufgeschlossen werden, keine direkten Eingriffe in das Grundwasser erfolgen und vom ordnungsgemäßen Einsatz der Baufahrzeuge ausgegangen werden muss. Somit ist nicht von einer Verunreinigung des Grundwassers durch den Schadstoffeintrag des Baustellenverkehrs auszugehen. Die aus der Planung resultierende Versiegelung und Überbauung führt jedoch zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit verminderten Versickerung und Grundwasserneubildung. Mögliche Bodenverdichtungen und temporäre Flächenbefestigungen während des Baubetriebs führen zu einer temporären Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Betriebsphase: Mit der weiteren Bodenversiegelung sind auch Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte bzw. befestigte Flächen auftrifft, kann nicht direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Folgen im Gebiet selbst sind eine verminderte Grundwasserneubildung. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird gewährleistet, dass die Versiegelung begrenzt und die Verringerung der Grundwasserneubildung minimiert wird.

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

Schutzgut Klima / Luft

Bau- und Betriebsphase: Lufthygienische Belastungen während der Bauphase durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen sind temporär und daher nicht als nachhaltig einzustufen. Die vorgesehenen Bebauungen sowie weiteren befestigten Flächen wird lokal zu einer Erhöhung der Temperatur gegenüber der Umgebung führen. Ausgehend von der geringen zulässigen Überbauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den weiterhin offenen Freiflächen wird es aber dadurch nicht zur Entstehung einer Wärmeinsel kommen. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Kaltluftentstehungsgebietes, dessen Kaltluft in die östliche Tallage abströmt. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer Verringerung dieser Kaltluftentstehungsflächen, wobei diese Reduzierung auf Grund der Lage und der geringen Größe des Gebietes nicht von Bedeutung ist.

Die zukünftige Planung mit Hausgärten und einer Streuobstwiese wird in Verbindung mit dem angegebenen Versiegelungsgrad zu einer Veränderung der klimatischen Standortbedingungen führen. Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen der Ortslage St. Gangloff sind dabei nicht zu erwarten.

⇒ Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft ist daher als gering einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer vorübergehenden Störung des Landschaftsbildes durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs.

Betriebsphase: In Folge der zusätzlichen Bebauung nimmt auch die Stärke der anthropogenen Überformung zu, da die bisherige Freifläche in Form von Grünland in einem Teilbereich durch Gebäude bzw. befestigte Flächen ersetzt wird. Damit wird der Siedlungsbereich weiter in den bisher offenen Landschaftsraum ausgedehnt. Zur Eingrünung erfolgen Neuanpflanzungen von 10 Obstbaumhochstämmen. Die festgesetzten Begrenzungen zur Gebäudehöhe mit maximal zwei Vollgeschossen bzw. 9 m Firsthöhe sorgen bei Umsetzung der Planung zusätzlich für eine Minderung der Fernwirkung.

⇒ Die zusätzliche Bebauung führt unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Gestaltung des Ortsrandes zu einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild.

Mensch und seine Gesundheit

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet wohnenden Bevölkerung, insbesondere durch eine zeitlich begrenzte Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und damit der Menschen eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Das Plangebiet wird zur Wohnnutzung festgesetzt. Aus diesem Grund ist von keinen erhöhten Lärmemissionen aus dem Plangebiet auszugehen. Die geplante Nutzung führt zu keinen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit durch Schadstoffe oder Lärm in den angrenzenden Gebieten sowie im Plangebiet selbst.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Ungeachtet dessen kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ enthält keine Flächen von Natura 2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist durch die zusätzliche Überbauung ein Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung (Grünland) und geringer Bedeutung (ruderaler Grassaum). Aufgrund der Versiegelung kommt es in diesen Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Schon eine geringfügige Änderung der Wasserverhältnisse kann Einfluss auf die Besiedlung durch Pflanzen nehmen. Außerdem führt die Überbauung zu einer stärkeren Aufheizung und zur Behinderung sowie Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

Gesamteinschätzung

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ ist bei Umsetzung der Planung teilweise mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Im Plangebiet wird mit dem vorhandenen Grünland ein Biotoptyp von mittlerer Bedeutung in Anspruch genommen. Daher sind Konflikte mit mittlerer Bedeutung im Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen durch das Vorhaben zu erwarten. Bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind die

geplanten Baumaßnahmen mit einem geringen Konfliktpotential zu beurteilen. Das Bauvorhaben führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens als gering einzustufen.

4.5.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Wohngebiet. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) sowie ggf. Lichtverschmutzung (v.a. im Winterhalbjahr) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden. Diese Auswirkungen sind temporär und damit auch in ihren Folgen nicht nachhaltig.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führt der Hausbrand (u. a. Kamine) zu erhöhten Schadstoffbelastungen vor allem während der Wintermonate.

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Dabei reicht das Spektrum vom Bodenaushub, über Reste von Baumaterial bis hin zu Verpackungsmaterial. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet, in dem neben einer Wohnnutzung auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dabei fällt neben dem Hausmüll der Wohngebäude auch gewerblicher Abfall entsprechend der jeweiligen Art eines Gewerbebetriebes an. Sowohl der Hausmüll als auch der Gewerbemüll werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband beseitigt.

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Betriebsphase: Ausgehend von der zulässigen Nutzung im Wohngebiet ist während der Betriebsphase weder von Risiken für die menschliche Gesundheit noch von Gefahren oder Beeinträchtigungen des kulturellen Erbes oder der Umwelt z.B. durch Unfälle auszugehen. Unfälle in Wohngebieten führen im Gegensatz zu Gewerbe- und Industriegebieten im Regelfall zu keinen Katastrophen für den Menschen und die Umwelt.

Kumulierung mit den Auswirkungen vom Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden in Folge des Hausbrandes Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert werden. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z.B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignisse, sind nicht zu erwarten, da anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt wird und an das Plangebiet keine Waldflächen angrenzen.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

4.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches unter Anwendung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

Bundesnaturschutzgesetz

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u. a. alle europäischen Vogelarten) zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Bodenschutzgesetz

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u. a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

Immissionsschutz

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten.

Schutz vor Lärm: Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. DIN 18 005 anzusetzenden Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.

Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.

Festsetzung einer Grundflächenzahl (textliche Festsetzung Nr. 2): Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 wird die überbaubare Fläche begrenzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt dabei unter der Regelgröße für Wohngebiete gem. § 17 BauNVO mit einer Größe von 0,4. Damit wird weiteren Beeinträchtigungen, vor allem dem Bodenverlust, entgegengewirkt. Diese Begrenzung ist sowohl in der Planungs- als auch der Bauphase relevant.

Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 4): Durch diese Festsetzung werden alle Fahr- und Stellflächen in einer versickerungsfähigen Bauweise hergestellt. Hierdurch wird der Oberflächenwasserabfluss minimiert und die Belange des Bodenschutzes sowie der Wasserrückhaltung berücksichtigt. Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Festsetzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 5 und zeichnerische Festsetzung): Auf den Flurstücken 54/9 und 54/12 ist auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche im Osten des Geltungsbereiches eine Obstwiese mit einer Fläche von 1.000 m² anzulegen. Es sind je Grundstück fünf heimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme mit einem Mindestabstand von acht bis zehn Metern zu pflanzen. Zu verwenden sind Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST 10-12. Die Pflanzung ist dauerhaft zu er- und unterhalten. Diese Festsetzungen sind sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase relevant.

Festsetzung für Kompensationsmaßnahmen (ergänzender Hinweis): Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme wird auch außerhalb des Satzungsgebietes (i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB) auf dem privaten Flurstück 53 der Flur 2 in der Gemarkung Rothenbach der Gemeinde Lindenkreuz durchgeführt: Auf dem Flurstück 53 ist entlang der westlichen Flurstücksgrenze auf einer Fläche von 2.700 m² eine Obstwiese anzulegen. Es sind insgesamt 17 heimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme mit einem Mindestabstand von acht bis zehn Metern zu pflanzen. Zu verwenden sind Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST 10-12. Die Pflanzung ist dauerhaft zu er- und unterhalten. Diese Festsetzung ist in der Betriebsphase relevant.

4.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung bzw. der Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorlaufend, wieder „gut machen“ kann.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende

Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z. B. durch die einer geringen Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Biotopstrukturen. Diesen Grundsätzen folgend wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 zur Begrenzung der überbaubaren Flächen festgesetzt. Des Weiteren erfolgte die Festsetzung eines Baufensters, um die Einordnung der Gebäude straßennah zu steuern. In Anlehnung an die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) und dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) wurden für die bestehenden einzelnen Biotoptypen des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ Biotopwerte ermittelt, die sich aus dem Produkt der Biotopfläche und der Bedeutungsstufe ergeben (= Bestandswert).

Tab. 2: Ermittlung des Bestandswertes

Nutzung (Biototyp)	Flächengröße [m ²]	Biotopwert	Bestandswert
mesophiles Grünland (4223)	3.630	30	108.900
grasreiche ruderale Säume (4711)	409	25	10.225
Summe	4.039		119.125

Demnach wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Bestandswert von 119.125 Werteinheiten ermittelt. Die Wertangaben für die einzelnen Biotoptypen berücksichtigen auch die abiotischen Schutzgüter.

In einem zweiten Schritt werden die Biotopwerte für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend den vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt (= Planungswert). Der Vergleich der Summen der Biotopwerte im Bestand und in der Planung zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder -zuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Tab. 3: Ermittlung des Planungswertes

Geplante Nutzung	Flächengröße [m ²]	Biotopwert	Planungswert
Allgemeines Wohngebiet	2.995		
davon überbaubar gem. GRZ 0,3	899	0	0
davon nicht überbaubar	2.096	25	52.400
private Grünfläche: Streuobstwiese	1.004	40	40.160
Straßenverkehrsfläche	40	0	0
Summe	4.039		92.560

Die Gegenüberstellung des Bestandswertes und des Planungswertes zeigt, dass bei Umsetzung der Planung in Folge der Überbauung ein Wertverlust von 26.565 Punkten auszugehen ist.

Innerhalb des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, welche bei der Berechnung des notwendigen Ausgleiches mit betrachtet wurden. Weiterhin soll zum Ausgleich des Wertverlustes eine Streuobstwiese auf dem Flurstück 53 (Gemarkung Rothenbach, Flur 2) südlich der Ortslage St. Gangloff im Umfang von 2.700 m² angelegt werden. Damit werden neue Lebensräume geschaffen und das Landschaftsbild aufgewertet. Vorgesehen ist die Pflanzung von 17 Obstbaumhochstämmen in der Pflanzqualität Hochstamm StU 10 – 12 mit einem Mindestabstand von 8 – 10 m, so dass weiterhin eine maschinelle Bewirtschaftung möglich ist. Das vorhandene Grünland soll auch weiterhin extensiv bewirtschaftet werden. Mit der Pflanzung der Obstbäume unterliegt die Pflanzfläche dem Pauschalschutz des § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG. Da Streuobst-

wiesen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind, erfolgt durch die Kompensationsmaßnahmen kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Für die externe Kompensationsfläche ergibt sich nachfolgende Bilanz:

Tab. 4: Gegenüberstellung der Bestand- und Planungswerte der Flächen der externen Kompensationsmaßnahme

Externe Kompensationsmaßnahmen Gemarkung Rothenbach, Flur 2, Flurstück 53 (tlw.)			
Bestandwert	Fläche	Bedeutungsstufe	Wert
Mesophiles Grünland (4223)	2.700	30	81.000
Zielwert			
Streuobstwiese	2.700	40	108.000
Aufwertung			27.000

Mit Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowohl innerhalb des Satzungsgebietes als auch auf der externen Fläche wird den Anforderungen des BNatSchG hinsichtlich der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprochen, so dass die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt wurden.

Zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit, der Umsetzung der Maßnahme auf der externen Fläche sowie der langfristigen Pflege und Unterhaltung hat die Gemeinde St. Gangloff vor Satzungsbeschluss mit dem Eigentümer der externen Kompensationsflächen und den Begünstigten der Satzung einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) geschlossen. Ergänzend hat der Gemeinderat der Gemeinde Lindenkreuz, in deren Gebiet die externe Kompensationsmaßnahme liegt, am 02. Februar 2021 einen Selbstbindungsbeschluss gefasst.

4.5.6 Belange des Artenschutzes

Durch eine Baufeldfreistellung außerhalb der Brutperiode können Tötungen und Verletzungen von Individuen und Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten vermieden werden. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG somit ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben auch ohne konkrete Festsetzungen zu berücksichtigen sind und unmittelbar anzuwenden sind.

4.5.7 Alternativenprüfung

Gemäß dem BauGB Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) Nr. 2d sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden unter Berücksichtigung des Planungszieles, der Entwicklung eines Wohngebietes sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches getroffen. Zur räumlichen Einordnung der Gebäude erfolgte die Festsetzung einer Baugrenze.

4.6 Ergänzende Angaben

4.6.1 Methodik

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i. S. d. BNatSchG weiter.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i. S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und

-bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die eigenen Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

4.6.2 Monitoring

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen. Folgende Überwachungsmaßnahmen sind im Ergebnis des Umweltberichtes für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- qualitative und quantitative Überprüfung der Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes nach dem 1., 3. und 5. Standjahr nach Pflanzung

4.6.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde St. Gangloff plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ in der Gemarkung St. Gangloff. Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke werden derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich (gem. § 35 BauGB) zugeordnet.

Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ergänzend werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum führen sowie für den naturschutzrechtlichen Ausgleich außer- und innerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, EU-Vogelschutzgebieten sowie von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst und bilanziert.

Im Plangebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG sowie Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG. Das Vorhaben führt zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzziele eines Natura-2000 Gebietes.

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ ist bei Umsetzung der Planung teilweise mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese betreffen vor allem die Versiegelung und Überbauung des Schutzgutes Boden, eine Verringerung der Grundwasserneubildung sowie den Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen. Da jedoch keine hochwertigen Biotopstrukturen beeinträchtigt werden und die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Festsetzung für eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese eine Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gewährleisten, sind die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als gering einzustufen.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Diese Gegenüberstellung von Bestands-(planungsrechtlicher Zustand) und Planungswert zeigt, dass das Vorhaben zu einem Wertverlust im Plangebiet führt, so dass eine ergänzende Kompensationsmaßnahme erforderlich wird. Dabei handelt es sich um die Entwicklung einer Streuobstwiese in der Gemarkung Rotenbach, Flur 2, Flurstück 53 auf einem privaten Grundstück auf einer Fläche von 2.700 m². Hier sollen 17 heimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme gepflanzt und der Unterwuchs extensiv ge-

nutzt werden. Mit den festgelegten Maßnahmen wird den Anforderungen des Naturschutzrechts vollumfänglich entsprochen.

5. Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 10 vom 18.12.2018 (BGBl. I S. 731).
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- BFG - BUNDESANSTALT FÜR GEWÄSSERKUNDE (2020): Bund/Länder- Informations- und Kommunikationsplattform Wasserblick: Wasserkörpersteckbriefe der EU-Wasserrahmenrichtlinie. - <http://geoportal.bafg.de/mapapps2/resources/apps/WKSB/index.html?lang=de> (abgerufen September 2020)
- BGR - BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE [Hrsg.](2016): Regionale Hydrogeologie von Deutschland. Die Grundwasserleiter: Verbreitung, Gesteine, Lagerungsverhältnisse, Schutz und Bedeutung. - Geologisches Jahrbuch Reihe A Allgemeine und regionale geologie Bundesrepublik Deutschland und Nachbargebiete Heft 163, 456 S.
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- DIN 18 920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 08/2002.
- Ernst-Zinkahn-Bielenberg – BauGB Kommentar, Stand 01.08.2019
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193-229).
- GrwV (Grundwasserverordnung) - Verordnung zum Schutz des Grundwassers vom 09. November 2010 (BGBl. I S. 1513), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1044).
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.
- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LRA – LANDRATSAMT SAALE-HOLZLAND-KREIS (2019): Übermittlung der LINFOS-Daten für den Vorhabensbereich (elektronische Mitteilung vom 19.07.2019).
- Planungsbüro Dr. Haußner (1997): Landschaftsplan für den Teilraum Täler des Landkreises Saale-Holzland-Kreis
-

- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN - FORTSCHREIBUNG (2018): Regionalplan Ostthüringen, Entwurf zur Anhörung/ öffentlichen Auslegung (Beschluss Nr. PLV 27/06/2018 vom 30.11.2018).
- RPO - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).
- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 10. Oktober 2019 (GVBl. S. 414, 482).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 17 G vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- TLUBN - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2020a): Kartendienst des TLUBN. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> (abgerufen September 2020)
- TLUBN - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz [Hrsg.] (2020b): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html (abgerufen September 2020).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (o. J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - http://www.antes.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf (abgerufen November 2018).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [AUFTRAGGEBER](2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München. CD-ROM.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2018): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 04.05.2018). – Jena, 80 S. und Anlagen - https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/content/kartieranleitung_biotope_offenland_2_0.pdf (abgerufen August 2018)
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005a): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.