

STADT MAGDALA

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 SONDER-, GEWERBE- UND MISCHGEBIET „AUF DEN STUMMELN“

IN MAGDALA

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: MAI 2020

Verfahren:

Stadt Magdala
Am Rathaus 1
99441 Magdala

**Planverfasser
Bebauungsplanänderung :**

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg / Dipl.-Ing. A. Hölzer
Tel.: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS / ERFORDERNIS / ZIELSTELLUNG	1
1.1 Planungsanlass- und erfordernis	1
1.2 Städtebaulicher Grundsatz/planerische Zielstellung.....	2
1.3 Verfahrensablauf	2
2. GELTUNGSBEREICH	3
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	3
3.1 Landesplanung und Raumordnung.....	3
3.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Bebauungsplan Nr. 2 Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet "Auf den Stummeln"	5
4. BESTANDSDARSTELLUNGEN	5
4.1 Lage/Größe	5
4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung	6
4.2.1 Standortalternativen	6
4.2.2 Städtebauliche Einordnung	7
4.3 Verkehrsanbindung.....	7
4.4 Topographie	7
4.5 Umweltsituation	7
4.6 Eigentumsverhältnisse.....	8
5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT.....	8
5.1 Planungsziel	8
5.2 Planungskonzept	8
6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	8
6.1 Elektro-/Gasversorgung	9
6.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung	9
6.3 Telekommunikation.....	10
6.4 Müllentsorgung	11
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
7.4 Nebenanlagen	12
7.5 Stellplätze, Garagen und Carports.....	13
7.6 Verkehrsflächen.....	13
7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	13
7.8 Fläche für Versorgungsanlagen	16
7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	16
7.10 Klimaschutz	17
8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	17
8.1 Dachausbildung	17
9. FLÄCHENBILANZ	17
10. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN	18

11. HINWEISE.....	18
12. UMWELTBERICHT.....	19
12.1 Einleitung	19
12.1.1 Ziele des Umweltschutzes	19
12.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	19
12.1.3 Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.....	20
12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
12.2.1 Bestandsaufnahme	21
12.2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft).....	21
12.2.1.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete).....	27
12.2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit).....	27
12.2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und Sachgüter)	28
12.2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach den Buchstaben a – d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	28
12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	28
12.2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Auswirkungen auf die Schutzgüter in Natur und Landschaft)	28
12.2.2.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete).....	32
12.2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit)	32
12.2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter)	33
12.2.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	33
12.2.2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – d und i (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	33
12.2.2.7 Nichtdurchführung der 1.Änderung des Bebauungsplanes	34
12.2.2.8 Zusammenfassung erheblicher Auswirkungen	34
12.2.3 Naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz.....	34
12.2.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung	36
12.2.5 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
12.2.5.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft).....	36
12.2.5.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete).....	37
12.2.5.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit).....	38
12.2.5.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und sonstige Sachgüter).....	38
12.3 Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, h und j BauGB....	38
12.4 Alternativen.....	38
12.5 Ergänzende Angaben	38
12.5.1 Methodik.....	38
12.5.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	39
12.5.3 Monitoring.....	39
12.5.4 Zusammenfassung.....	40
13. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / KOMPENSATIONSMAßNAHMEN.....	41
13.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 6 BauGB).....	41
13.2 Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise	41
13.3 Maßnahmenblätter.....	41
14. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	46
15. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	47

1. ANLASS / ERFORDERNIS / ZIELSTELLUNG

1.1 Planungsanlass- und erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 2 für das Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet „Auf den Stummeln“ wurde am 05.07.1994 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung wurde am 19.12.1994 öffentlich bekannt gemacht. Damit wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Am 11.03.2020 wurde durch den Stadtrat der Stadt Magdala die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bei der Fläche der 1. Änderung handelt es sich um eine Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2.

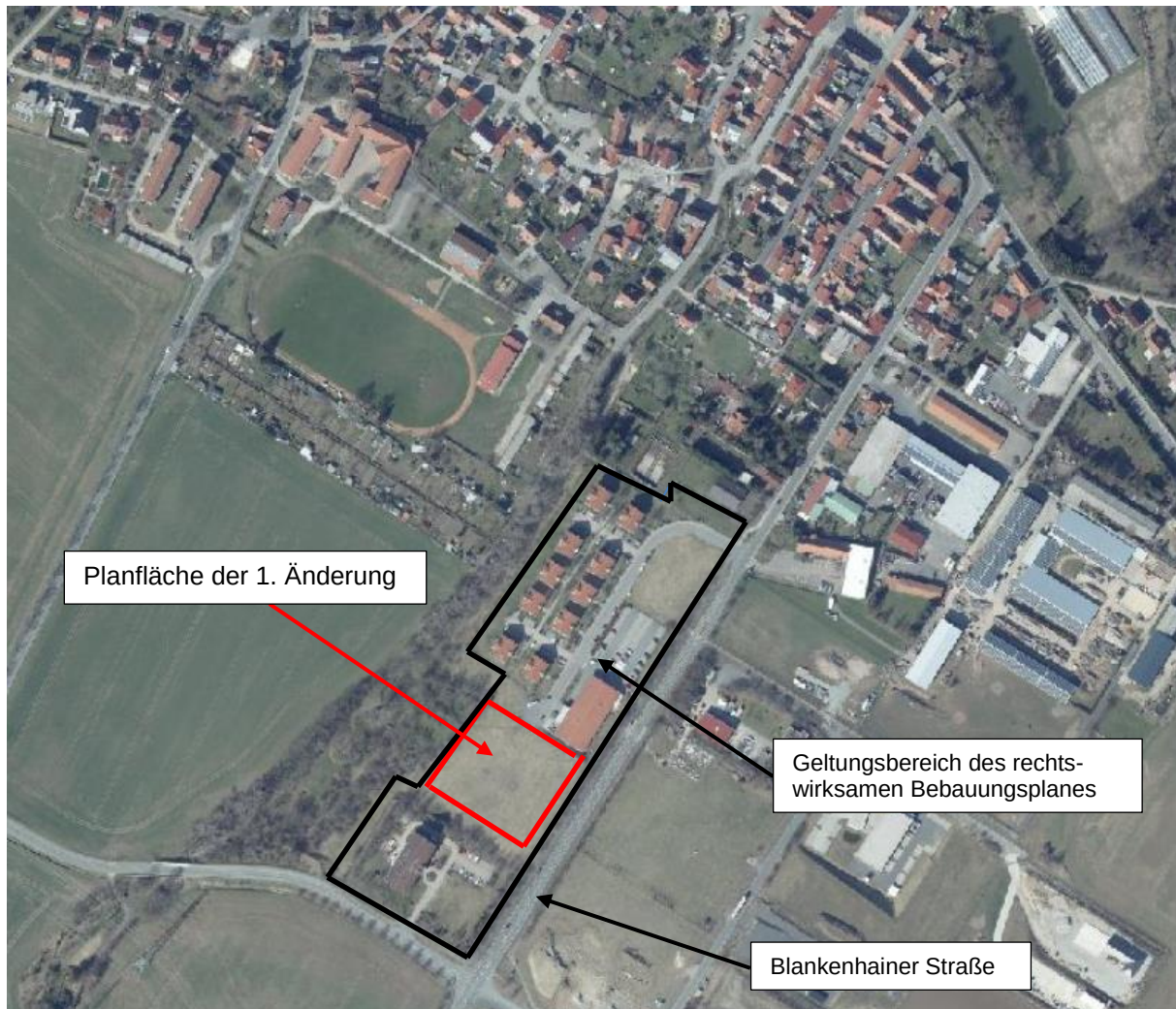


Abbildung 1: Einordnung der Planfläche – Auszug aus *geoproxy.thueringen* – unmaßstäblich (entnommen: 08.04.2020)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Magdala. Der südliche und nördliche Teil des Bebauungsplangebietes ist bereits bebaut. Die 1. Änderung bezieht sich auf die mittlere Fläche.

Die beabsichtigte Nutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes ist im rechtswirksamen Bebauungsplan nicht möglich. Dieser sieht an dieser Stelle ein Sondergebiet "Hotel" vor.

Die Ausweisung der Sondergebietsfläche entspricht einstigen Entwicklungsabsichten und Nachfragesituationen, die sich in den letzten Jahren nicht bestätigt haben.

Das als Hotel errichtete Objekt (südlich vorhandener Gebäudebestand) wurde nach Nutzungsverlust von der AWO als erste AWO Pflegeeinrichtung mit Hotelcharakter eröffnet. Das ehemalige Hotelge-

bäude „Sanatorium Winterstein“ wurde zum Kompetenzzentrum im Bereich Pflege ausgebaut. Unter dem Dach des Pflegehotels sind gleich mehrere AWO Einrichtungen untergebracht. Es gibt einen Wohnbereich für Menschen, die eine Kurzzeit- oder Verhinderungspflege in Anspruch nehmen möchten, einen Bereich für Gäste der Tagespflege sowie einen ambulanten Pflegedienst.

Die verbleibende Sondergebietsfläche soll nun für eine nachgefragte Wohnbebauung im Segment Einfamilienhausbau aktiviert werden. Innerhalb der rechtswirksamen Bebauungspläne der Stadt Magdala gibt es keine Potenzialflächen. Innerörtliche Baulücken stehen ebenfalls nicht zur Verfügung (keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer).

Aus diesem Grund ist eine 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen, um Baurecht für einen kleinteiligen Wohnungsbau zu schaffen. Insgesamt gilt es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von 12 Wohngebäuden zu schaffen.

Des Weiteren sollen auf Basis einer städtebaulichen Konzeption für die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung verbindliche Beurteilungsgrundlagen im Sinne der angestrebten städtebaulichen Ordnung mittels planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gesichert werden.

1.2 Städtebaulicher Grundsatz/planerische Zielstellung

Mit der Realisierung der 1. Änderung wird den grundsätzlichen Entwicklungszielen der Stadt Magdala entsprochen. In den Bebauungsplan integrierte planungs-, bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen werden dazu beitragen, den Belangen des Naturschutzes, des Umweltschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, der Denkmalpflege und des Städtebaus gerecht zu werden.

Vorgaben, wie z.B. die Anordnung der Baufelder, ermöglichen eine optimale Flächenausnutzung unter Beachtung eines ausreichenden Maßes an Besonnung und Belüftung.

Eine harmonische Bebauungsstruktur unter Realisierung eines Mindestmaßes an Erschließungsanlagen und der Integration eines hohen Grünanteils soll entstehen.

Als planerische Zielstellungen können zusammenfassend folgende definiert werden:

- Schaffung einer architektonisch und energetisch modernen Wohnbebauung unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben des Umgebungsbestandes
- Realisierung einer minimalen, erforderlichen und zweckmäßigen Erschließung
- Schaffung einer attraktiven Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Magdala basierend auf den existenten Nachfragen
- Entwicklung einer Baufläche eines rechtswirksamen Bebauungsplanes und erzeugen eines Lückenschlusses zwischen der beidseitig angrenzenden Bebauung

Das Plangebiet ist vor allem als Wohnraumangebot zur Eigentumsbildung angedacht. Infrastrukturelle Einrichtungen für die Ansprüche unterschiedlicher Altersgruppen (betreutes Wohnen, Gaststätten, Kindergarten usw.), Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Stadtgebiet der Stadt Magdala, teilweise in unmittelbarer Nähe, vorhanden.

1.3 Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden durchgeführt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

Tabelle 1: Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB)

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanz und Monitoring gem. § 4 Abs. 1 BauGB)
4.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
5.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs. 2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6.	Abwägungsbeschluss
7.	Satzungsbeschluss
8.	Genehmigung / Anzeigeverfahren
9.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 2 „Auf den Stummeln“ besitzt eine Größe von ca. 0,82 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Magdala:
- Flurstück 353/3; 351/6; 350/6 und 349/6.

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

- Zuordnung der Stadt Magdala zum demographisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innerthüringer Zentralraum“
→ Innerthüringer Zentralraum soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum gestärkt werden
- Siedlungsentwicklung
→ Entwicklung der Siedlungsentwicklung unter Beachtung demographischer Veränderung sowie ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernissen
→ Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren
→ Flächenneuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ – Aktivierung von Flächenpotenzialen in B-Plangebieten)
- Landesbedeutsame Entwicklungskorridore
→ Standort- bzw. Entwicklungsvorteile durch die Lage an der A 4 (Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar - **Magdala** - Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen)

Regionalplan Mittelthüringen

- Stadt Magdala wird dem ländlichen Raum zugeordnet
- Grundversorgungsbereich der Stadt Weimar
- Siedlungsentwicklung: Auslastung bestehender Baugebiete (Potenzialflächen in rechtswirksamen Bebauungsplänen), Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen
- Lage an einer europäisch bedeutsamen Straßenverbindung (Bundesautobahn A 4)
- westlich angrenzend an das Plangebiet (westlich des Ascherbaches) Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung fs – 47 "Wälder und Wiesen zwischen Blankenhain und Magdala"

Den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes wird durch den Bebauungsplan entsprochen.

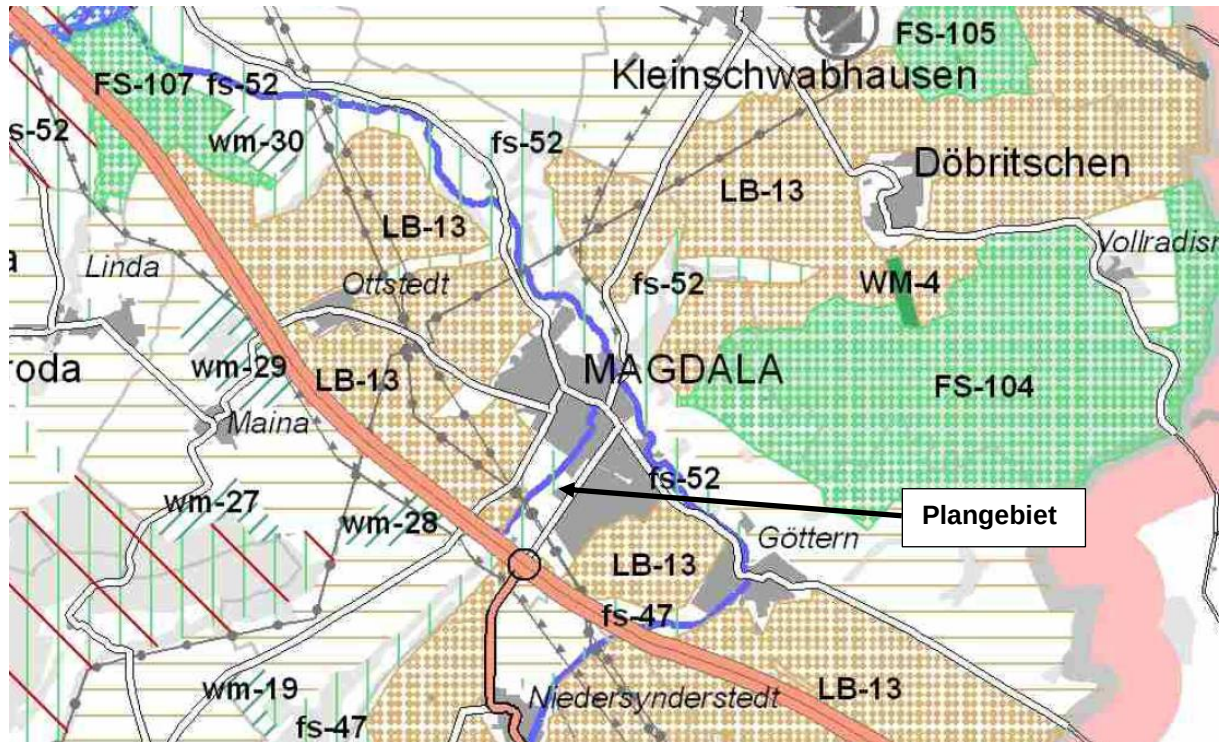


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen – unmaßstäblich

Aktuell befindet sich der Regionalplan im Änderungsverfahren. Die öffentliche Auslage des 1. Entwurfes fand statt vom 07.11.2019 bis einschließlich 10.02.2020.

- das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt.
- Neben anderen Orten soll in Magdala bei der Sicherung der Daseinsvorsorge ein besonderes Gewicht beigemessen werden, sofern sie die Sicherung der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten nicht gefährden oder infrage stellen (G 1-4)

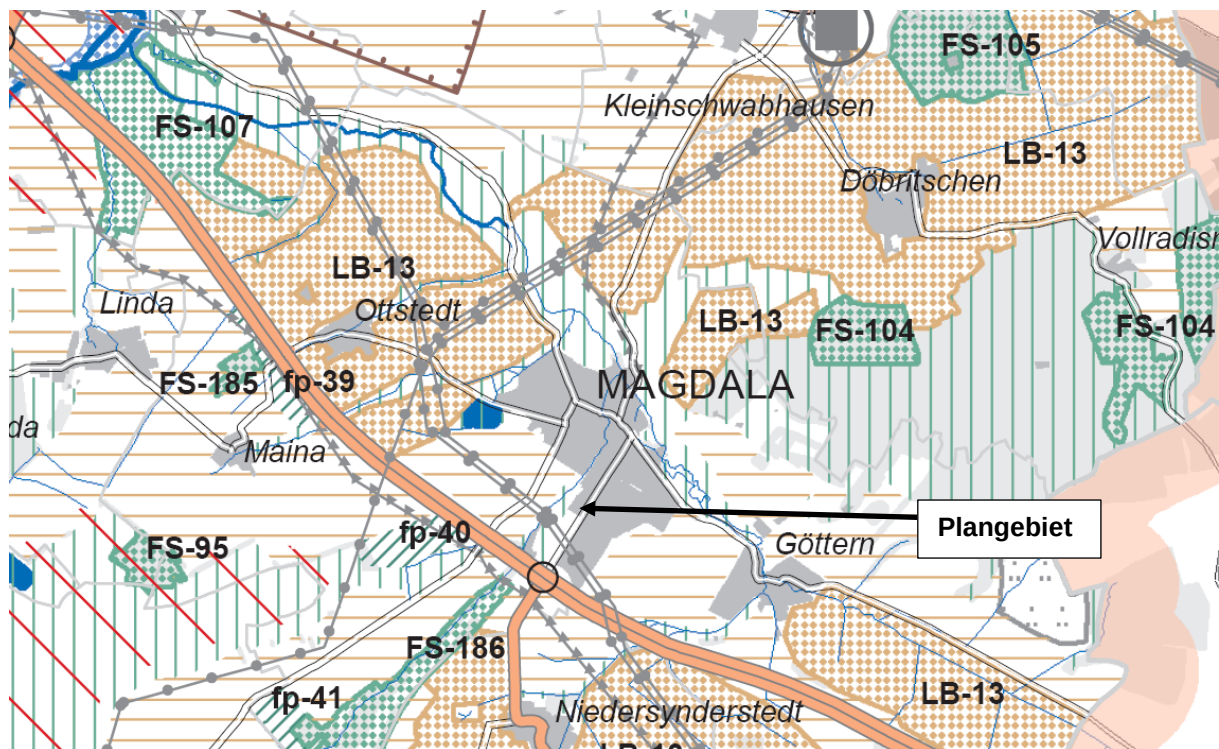


Abbildung 3: Auszug aus dem 1. Entwurf der Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen – unmaßstäblich

3.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Die Stadt Magdala verfügt nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Ausweisung als Wohnbaufläche widerspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Ein Bebauungsplan kann geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Die Fläche der 1. Änderung ist Bestandteil eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Eine Bebauung war in diesem Teilbereich somit vorgesehen. Der städtebaulichen Entwicklungsabsicht zu einer Baufläche wird entsprochen.

3.3 Bebauungsplan Nr. 2 Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet "Auf den Stummeln"

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll auf den tatsächlichen Bedarf reagiert und eine Fläche für einen nicht mehr benötigten Hotelstandort für eine bauliche Nachnutzung vorbereitet werden. Mittels Festsetzungen werden die städtebaulichen Zielstellungen untermauert und aus heutiger Sicht ortsbildverträglicher (Reduzierung einer zulässigen Traufhöhe von 12,0 m) gestaltet.

Mit Hilfe der Bebauungsplanänderung gilt es, die für die Planung notwendigen Erschließungsanlagen festzusetzen und Grundstücke gemäß heutigen Anforderungen zur Verfügung zu stellen.

Mit der Planänderung erfolgt des Weiteren die Anpassung planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen. Damit soll beispielsweise die Errichtung von nachgefragten eingeschossigen Gebäuden (alles auf einer Ebene realisieren, um auch im Alter bewohnbare Bedingungen zu haben) bzw. von Stadtvillen im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden.

In der Stadt Magdala existiert eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbauland. Die Stadt konnte auf örtlichen Anfragen jedoch nicht mehr reagieren, da der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die Errichtung von Wohngebäude nicht zulässt. Verfügbare Flächen sollen aktiviert und eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen vermieden werden. Es wird auf örtliche Potenzialflächen zurückgegriffen. Damit wird dem Regionalplan Mittelthüringen und somit den regionalplanerischen Vorgaben entsprochen.

Auszug aus dem RP Mittelthüringen:

"In der Planungsregion steht neben einer Vielzahl nachnutzbarer Brach- und Konversionsflächen ein umfangreiches Angebot an Siedlungsflächen sowohl in rechtskräftigen Baugebieten als auch in bereits erschlossenen Gebieten zur Verfügung. Mit der vorrangigen Nutzung bzw. Umnutzung der geeigneten Potenziale kann die weitere Inanspruchnahme wertvollen Freiraumes eingedämmt und die Zielsetzung einer nachhaltigen Flächenentwicklung unterstützt werden." (G 2-3)

4. BESTANDSDARSTELLUNGEN

4.1 Lage/Größe

Größe:

Der Bereich der 1. Änderung besitzt eine Größe von ca. 0,82 ha.

Lage:

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Magdala und grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Norden Bebauung an der Karl-Feyberg-Straße
- Osten Blankenhainer Straße (Landesstraße L 1060)
- Süden Pflegehotel der AWO
- Westen Gehölzfläche am Ascherbach



Abbildung 4: Lage des Plangebietes - Auszug aus geoproxy.thueringen (unmaßstäblich, entnommen: 22.04.2020)

4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung

4.2.1 Standortalternativen

Die Planfläche wurde in den 90er Jahren bereits erschlossen und teilweise bebaut. Die sich nördlich der Planfläche befindlichen Mehrfamilienhäuser und ein Edeka-Markt mit einer Filiale der Agrargenossenschaft Bucha eG wurden realisiert. Südlich der Planfläche wurde ein Hotel gebaut, das heute als Pflegeeinrichtung genutzt wird. Auf Grund der bisherigen Ausweisung als Sondergebiet Hotel und den über die Jahre veränderten Zielstellung, kam es bisher zu keiner Bebauung der Fläche, da sich der erwartete Bedarf nicht eingestellt hat.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen, die weitergeführt werden können liegt es nahe, den Standort zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Segment des Einfamilien- und Doppelhausbedarfs zu aktivieren und eine Flächenbereitstellung im Kernort der Stadt Magdala vorzunehmen.

Potentiale in anderen B-Plangebieten existieren nicht mehr. Über kurzfristig verfügbare Alternativstandorte verfügt die Stadt Magdala ebenfalls nicht. Innerörtliche Potentialflächen sind nicht verfügbar (keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer). Die Integration von Einfamilienhäusern in der Innenstadt würde nicht dem städtebaulichen Gefüge bzw. den Vorgaben der Stadtsanierung entsprechen.

Am südlichen und westlichen Ortsrand grenzen Vorranggebiete für die Landwirtschaftliche Bodennutzung an die Siedlungsfläche an. Erweiterungen in diesen Richtungen sind somit ausgeschlossen.

Östlich begrenzt der Bachlauf der Magdel und anschließend Vorbehaltsflächen für eine landwirtschaftliche Bodennutzung sowie ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung die Ortslage.

Des Weiteren werden durch die umgebenden Grünflächen, die kommunale Freizeiteinrichtungen (Sportplatz), den Bachlauf der Magdel im Norden und Osten, das Naherholungsgebiet im Bereich des „Naturbades“ sowie das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung im 1. Entwurf zur Regionalplanänderung am westlichen Stadtrand bauliche Entwicklungen in bestimmten Bereichen am Ortsrand ausgeschlossen.

4.2.2 Städtebauliche Einordnung

Die Planfläche befindet sich am südlichen Ortsausgang der Stadt Magdala, direkt angrenzend an einen bebauten Bereich (zwei vorhandene Mehrfamilienhäuser, Edeka-Markt). Südlich schließt sich eine Pflegeeinrichtung an. Somit kann ein Siedlungszusammenhang erzeugt und eine Lücke im Siedlungsgefüge geschlossen werden.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen, die bis zum Plangebiet heranreichen und von der einstigen Erschließungsabsicht dieser Fläche zeugen, können in optimierter Form weitergeführt werden. Vorhandene Erschließungssysteme werden somit genutzt. Die städtebauliche Situation kann sich durch eine Nutzungsbelegung und den damit verbundenen Lückenschluss zwischen zwei bebauten Bereichen verbessern. Die Ortseingangssituation aus südlicher Richtung sowie das gesamte Areal präsentieren sich dann städtebaulich geordneter.

4.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die Karl-Freyberg-Straße erschlossen. Diese bindet nordöstlich an die Blankenhainer Straße (Landesstraße L 1060) an, über welche das Plangebiet an die Innenstadt und an das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist. Über die L 1060 ist Autobahn A 4 (Frankfurt - Dresden) in nur ca. 1 km Entfernung erreichbar.

An den ÖPNV ist das Gebiet ebenfalls gut angeschlossen. Regionalbuslinien halten im Nahbereich des Plangebietes (an der Blankenhainer Straße auf Höhe des Edeka-Marktes – in ca. 350 m Entfernung). Über die Buslinien besteht eine Anbindung nach Apolda, Blankenhain, Bad Berka und Weimar.

Die Karl-Freyberg-Straße und die Blankenhainer Straße sind mit einem straßenbegleitenden Gehweg versehen. Damit besteht eine fußläufige Anbindung des Standortes an die Innenstadt, Stadtrandlagen bzw. Versorgungslagen.

4.4 Topographie

Die Planfläche fällt in nordöstlicher Richtung ab. Es tritt über die Diagonale des Plangebietes ein Höhenunterschied in Nord-Südrichtung von ca. 9,5 m auf.

In West-Ost-Richtung ist das Plangebiet nicht so steil, es existiert nur ein Geländeunterschied von ca. 4,0 m. Am südöstlichen Rand des Änderungsbereiches steigt das Gelände mit einer Böschung zum Fußweg an der Blankenhainer Straße an.

4.5 Umweltsituation

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht (siehe Pkt. 12 und folgende) bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

ATTLASTEN

Altlasten sind derzeit innerhalb der Planfläche nicht bekannt.

Werden im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung etc. wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Weimarer Land für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

BODENSCHUTZ/ENTZUG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHE

Das Gebiet stellt eine teilweise beweidete Grünlandfläche dar.

Das Gebiet ist bereits seit Mitte der 1990er Jahren durch den rechtskräftigen Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes von einem Sondergebiet "Hotel" zu einem allgemeinen Wohngebiet tritt nur durch die neuen Verkehrsflächen eine zusätzliche Versiegelung ein.

Durch die Nachnutzung einer bereits beplanten Fläche wird dem § 1a (2) BauGB entsprochen.

IMMISSIONEN

Zur Bewertung der Lärmemissionen wurde ein Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind im **Pkt. 7.10 und Pkt. 11.2.2.3 des Umweltberichtes** enthalten.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche der 1. Änderung befindet sich im Privateigentum. Durch den Eigentümer ist die Einwilligung zur Flächenentwicklung erfolgt.

5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT

5.1 Planungsziel

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Baufläche zur Realisierung von nachgefragtem Wohnraum vorgesehen.

5.2 Planungskonzept

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf einer städtebaulichen Entwicklungsabsicht und der Erweiterung des vorhandenen Erschließungssystems. Grundlegendes Anliegen ist die Schaffung von Neubauplätzen zur Realisierung von Gebäuden mit Nutzungsmöglichkeiten hauptsächlich im Bereich Wohnen.

Im Plangebiet ist der Bau von ca. 12 neuen Gebäuden möglich.

Die Bebauung ist straßenbegleitend zur Haupteerschließungsstraße bzw. zu den beiden Stichstraßen angeordnet. Das vorhandene Erschließungssystem wird im Plangebiet fortgesetzt. Die Baufeldtiefen ermöglichen eine individuelle Gebäudeanordnung, die dennoch einem städtebaulichen Grundprinzip unterliegt. Lebendige Straßenräume können erzeugt werden.

Um der Lage am Ortsrand bzw. zum Ascherbach gerecht zu werden, ist als Übergang zum Landschaftsraum und zur angrenzenden Bebauung die Realisierung von Pflanzflächen vorgesehen.

Bebauung

Im Plangebiet ist die Realisierung von Einzelhäusern vorgesehen.

Die Traufhöhen wurden so gewählt, dass die neuen Gebäude zwischen dem angrenzenden Baubestand vermitteln können und keine Überhöhungen am südlichen Ortsrand entstehen.

Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an einer vorhandenen Verkehrsfläche (Karl-Freyberger-Straße). Das Erschließungssystem wird fortgeführt und erhält eine neue Wendestelle, die für 3-Achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist.

6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

In den östlich bzw. südlich angrenzenden Verkehrsflächen sind die entsprechenden Leitungsbestände aller Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen bereits vorhanden. Eine Anbindung an ausreichend dimensionierte Medien ist bei der Realisierung des Vorhabens gegeben.

Die Leitungsbestände, die das geplante Baufeld queren werden umgelegt.

6.1 Elektro-/Gasversorgung

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist die Stadtwerke Jena Netze GmbH zuständig. Die Gasversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Elektroversorgung

Die angrenzenden Bestandsgebäude (Mehrfamilienhäuser, Einkaufsmarkt und Pflegeeinrichtung) sind bereits an das Versorgungsnetz angebunden. Am Rand des bestehenden Wendehammers gibt es eine Trafostation. Die Versorgung mit Strom ist aus der Verteilerstation gegeben.

Die Trasse der Stromversorgungsleitungen ist koordiniert mit den Leitungen für die Telekom und die Straßenbeleuchtung zu führen.

Es wird auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen beim Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung hingewiesen. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der Stadtwerke Jena Netze GmbH ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen.

Gasversorgung

Die angrenzenden Bestandsgebäude (Mehrfamilienhäuser, Einkaufsmarkt, Pflegeeinrichtung) sind bereits an das Versorgungsnetz angebunden.

Grundsätzliche Anschlussmöglichkeiten an das Gasversorgungsnetz bestehen.

6.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Abwasserentsorgung

Zuständiges Unternehmen für die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung JenaWasser.

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Anschlusspunkt ist das Trennsystem in der Karl-Freyberg-Straße.

Für die Freimachung des Baufeldes von querenden Leitungen sind im Vorfeld die aus Richtung Süden kommenden Schmutz- und Regenwasserleitungen auf die vorhandenen Anfangshaltungen im Geh- und Radweg umzubinden. Entsprechende Vorabstimmungen gab es bereits seitens der Gemeinde mit dem Betreiber JenaWasser.

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser ist auf Grundlage des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) vorrangig am Anfallort bzw. auf den Grundstücken zu verwerten und/oder zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies erlauben. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Einleitung anfallender Niederschlagswässer in den Regenwasserkanal möglich. Die Einleitmengen sind allerdings so gering wie möglich zu halten. Die gesammelte zentrale Ableitung des Regenwassers mit Einleitstelle und Einleitgenehmigung in Regenwasserkanal obliegt dem Zweckverband JenaWasser und berührt die baurechtlichen Belange nicht.

Wasserversorgung

Zuständiges Unternehmen für den Bereich Wasserversorgung ist der Wasserversorgungszweckverband Weimar mit Sitz in Weimar.

Eine Trinkwasserhauptleitung DN 150 GGG quert im gleichen Korridor wie die Abwasserleitungen das Baufeld. Eine Umverlegung der Leitung an den östlichen Plangebietsrand ist vorgesehen. Eine Zustimmung seitens des Versorgers liegt vor. Die neue Trasse verläuft im Flurstück 349/6.

Für diese Leistungen ist seitens des Investors ein Erschließungsvertrag mit dem WVZV Weimar abzuschließen.

Von der umverlegten Leitung aus kann die Versorgungsleitung in das Wohngebiet geführt werden.

Im Bebauungsplan werden Leitungsrechte festgesetzt.

Löschwasser / Brand- und Katastrophenschutz:

Für die Löschwasserversorgung des Wohngebietes ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem Hydrantennetz des Wasserversorgungszweckverbandes Weimar. Der Bedarf von 96 m³/2h ist gesichert.

Der letzte Hydrant befindet sich in der Karl-Freyberg-Straße ca. 38 m vom Plangebiet entfernt. Durch die Anordnung von 2 Hydranten am Ende der Stichstraßen ist die Anzahl der Hydranten ausreichend.

Die Prüfung der Auskömmlichkeit der Entnahmemöglichkeit für Löschwasserzwecke obliegt der Stadt. Die Angaben zu den Entnahmemengen stellen die derzeitigen Verhältnisse dar. Der Wasserversorgungszweckverband übernimmt keine Haftung oder Gewähr für die dauerhafte Einhaltung der angegebenen Entnahmemengen.

Der Wasserversorgungszweckverband Weimar ist nicht Aufgabenträger der Löschwasserversorgung. Im Rahmen seiner Möglichkeiten unterstützt der Wasserversorgungszweckverband die Stadt Magdala für den gemeindlichen Brandschutz.

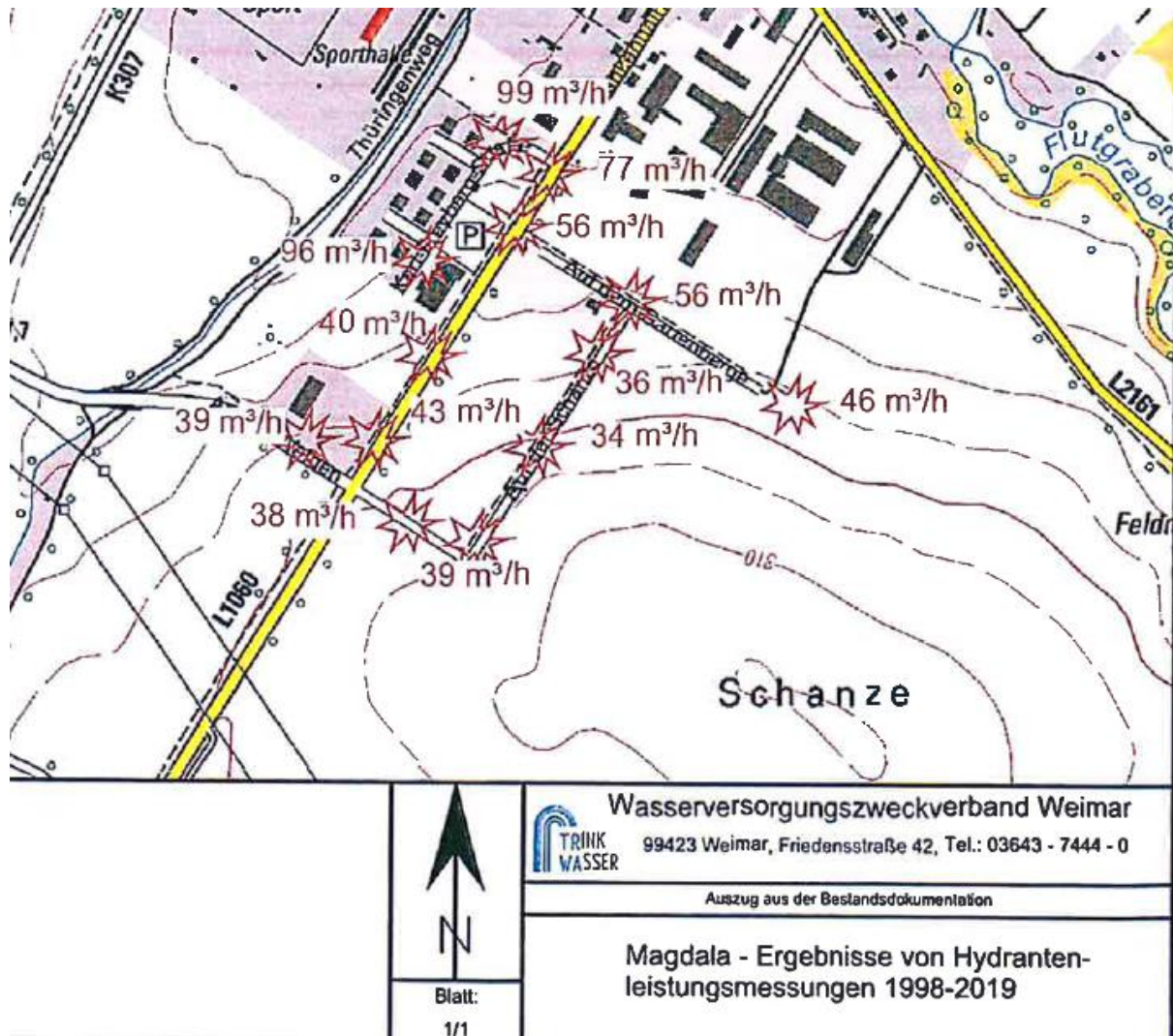


Abbildung 5: Auszug aus der Stellungnahme des WZV Weimar – Hydrantenplan (unmaßstäblich)

6.3 Telekommunikation

Für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost zuständig.

Leitungen der Telekom befinden sich im Wendehammer vor dem Einkaufsmarkt. Versorgungsmöglichkeiten bestehen.

Die Telekom hat Kabeltrassen im Flurstück 349/6 und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

Diese sind als Bestandsleitungen dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Leitungen umgelegt werden müssen.

6.4 Müllentsorgung

Das Gebiet ist an die Müllentsorgung der Stadt Magdala angebunden. Auf den Baugrundstücken sind Mülltonnenstandplätze in der erforderlichen Anzahl vorzusehen.

Die Befahrung der geplanten Straße sowie der Wendehammer mit Müllfahrzeugen und die Entsorgung der geplanten Grundstücke sind gewährleistet.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden ausgeschlossen:

- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für sportliche Zwecke.

Der Standort soll in erster Linie der Unterbringung von im Stadtgebiet benötigtem Wohnraum dienen. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Einschränkung der im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen.

Diese Angebote sind im Stadtgebiet von Magdala (Nahversorger, Sportplatz, Spielplatz) in ausreichendem Umfang vorhanden und gut erreichbar. Ein Lebensmittelmarkt befindet sich direkt östlich an das Plangebiet angrenzend. Die Erhaltung einer größtmöglichen Wohnruhe stellt das Hauptanliegen bei der Wahl der möglichen Festsetzungen dar.

Die geringe Gebietsgröße lässt des Weiteren darauf schließen, dass diese Einrichtungen nicht wirtschaftlich arbeiten können, wenn sie ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen sollten. Des Weiteren würde ein unnötiger Besucherverkehr erzeugt, der der Wohnruhe entgegensteht.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sollen nicht zugelassen werden. Der Erhalt einer größtmöglichen Wohnruhe steht im Vordergrund.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe) werden zugelassen, um die Möglichkeit der Verbindung von Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum zu gewährleisten.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine gewisse Funktionsvielfalt, ohne die angestrebte Wohnqualität zu beeinflussen. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bleibt trotz der Nutzungsausschlüsse erhalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) als Obergrenze festgesetzt.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird mit 0,4 festgesetzt. Die Versiegelung der Grundstücke wird auf diese Weise gesteuert. Die Realisierung eines ausreichenden Freiraumanteils im Plangebiet ist möglich (positive Auswirkungen bezüglich Ortsbild, Belichtung, Belüftung und Besonnung werden erzielt). Die Vorgaben der umgebenden Siedlungsstruktur werden fortgesetzt.

Traufhöhe:

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit der Traufhöhe angegeben. Diese wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Höhenlage (Oberkante) der im Plan als Bezugspunkt angegebenen Planhöhen der Erschließungsstraße auf der Erschließungsseite der Baugrundstücke mit dem Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt). Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der nächstgelegenen, zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsflächen. Der Bezugspunkt ist in der Mitte des geplanten Hauptgebäudes und in der Mitte der geplanten Fahrbahn (Straßenoberkante) zu ermitteln.

Die Festsetzungen der Traufhöhe dienen dazu, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen. Es wird eine Traufhöhe festgelegt, die der vorhandenen Topographie und der Lage der Planfläche am Ortsrand von Magdala gerecht wird.

Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgt durch Planeinschrieb und wurde so gewählt, dass zweigeschossige Wohngebäude möglich sind.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser/Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

Durch diese Festsetzung wird eine Durchlässigkeit (Belichtung, Belüftung) im Plangebiet gewährleistet. Die umgebende Bebauungsstruktur wird aufgenommen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenem, selbstständig nutzbarem Wohngebäude zulässig sind. Auf diese Weise soll die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen und damit verbunden die Realisierung von Gebäudelängen, die den Ortsrand negativ beeinflussen, vermieden werden.

überbaubare Grundstücksflächen

Die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude angeordnet werden. Ein Spielraum für individuelle Lösungen ist vorhanden.

Eine lebendige Darstellung der Gebäude im Straßenraum durch leichte Versprünge der Raumkanten wird ermöglicht. Ein erlebnisreicher Charakter innerhalb des Gebietes kann entstehen. Mit der Festlegung der Baufelder wird eine grundlegende, städtebauliche Ordnung geschaffen und die Spielräume auf ein nötiges Maß zu beschränken.

Im Interesse der Erhaltung der straßenbegleitenden Raumkanten gemäß Gebietstypik und der Umsetzung kurzer Erschließungswege auf den privaten Baugrundstücken wurden die Baufelder straßenbegleitend angeordnet.

7.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig.

Es bestehen Anordnungsspielräume für individuelle Gestaltungen, wobei bei der Errichtung dieser Nebenanlagen bestimmte Bereiche (Vorgärten) somit freigehalten werden müssen. Eine Grenzbebauung zum Straßenraum und die damit verbundene negative Wirkung im Straßenraum werden vermieden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

Auf diese Weise können erforderliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse in unmittelbarer Nähe zu Anschluss- bzw. Übergabepunkten bzw. an den erforderlichen Plätzen auf dem Baugrundstück realisiert werden.

7.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Garagen und Carports sind mindestens 4,0 m von der Straßengrenzungsline auf der Erschließungsseite des Baugrundstückes zurückzusetzen.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere gewährleistet werden, dass eine gezielte Anordnung und Bündelung von Garagen, Carports und Stellflächen erfolgt und so eine Optimierung der dafür erforderlichen Erschließungswege realisiert werden kann.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere gewährleistet werden, dass der Straßenraum durch die Hauptbaukörper und nicht durch die Garagen usw. geprägt wird

7.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Karl-Freyberg-Straße stellt die Erschließungsstraße dar und wird im Plangebiet verlängert und erhält einen neuen Wendehammer, der das Wenden des Müllfahrzeuges ermöglicht. Von der Straße zweigen des Weiteren zwei kleine Stichstraßen ab. Die Verkehrsfläche bis zum Wendehammer ist in einer Breite von 6,00 m vorgesehen. Die Stichstraßen sind in einer Breite von 5,50 m geplant. Ein Erfordernis für einen Gehweg besteht im Plangebiet nicht, da die Verkehrsfläche dem reinen Anliegerverkehr unterliegt (keine Durchgangsstraße) und somit ein sehr geringes Verkehrsaufkommen vorherrscht. Der bestehende straßenbegleitende Fußweg nördlich angrenzenden Gebiet entlang der Karl-Freyberg-Straße wird im Plangebiet also nicht fortgeführt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vorrangig auf den privaten Grundstücken abgedeckt. Entsprechende Flächen sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Entlang der bestehenden Karl-Freyberg-Straße stehen auf der östlichen Straßenseite zahlreiche öffentliche Parkplätze zur Verfügung, so dass keine weiteren Parkplätze für das Gebiet benötigt werden.

7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung (IB Frank & Apfel GbR, Stand: 08.05.2020) erstellt, welche die Auswirkungen des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms betrachtet.

Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen (Auszug aus dem Gutachten):

Die Immissionen, die pegelbestimmend zu den Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte beitragen, wirken im Wesentlichen aus Richtung Osten ein. Ein aktiver Schallschutz bezüglich der Immissionsanteile des Straßenverkehrs, etwa durch eine Lärmschutzwand, erscheint auf Grund der topologischen Verhältnisse als nicht sinnvoll.

Für die Westfassaden werden mit Ausnahme des Nachweisortes ip6 keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 oder der Grenzwerte nach 16. BImSchV prognostiziert. Die zu erwartenden Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes an der Westfassade des Nachweisortes ip6 sind kleiner als 1 dB(A) und betreffen nur den Nachtzeitraum. Der Grenzwert nach 16. BImSchV wird eingehalten.

Es wird deshalb vorgeschlagen:

Verlagerung der besonders schutzwürdigen Räume (Kinderzimmer, Schlafzimmer), die sich im Lärmpegelbereich IV befinden, an die Westfassaden der geplanten Gebäude.

Bezüglich des Gewerbelärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte während des Tagzeitrums eingehalten. Während der Nacht werden nur am Nachweisort ip3 Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes nach DIN 18005 Beiblatt 1 prognostiziert. Für die Überschreitungen sind ausschließlich die Immissionsanteile des Kühlturms des Edeka-Marktes pegelbestimmend. Die Überschreitungen an der Westfassade sind mit maximal 2.0 dB(A) relativ gering.

Es wird deshalb vorgeschlagen:

Unter dem Aspekt, dass einerseits eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) im Rahmen einer Abwägung akzeptabel ist, andererseits die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes nur einen Nachweisort betrifft, kann nach Auffassung des Sachverständigen die Überschreitung hingenommen werden.

Nach derzeitiger Rechtsprechung ist die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 lediglich „wünschenswert“, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Im Rahmen der Abwägung können die Orientierungswerte zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) kann deshalb durchaus das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein (vgl. Urteil des OVG Münster vom 23.10.2009, Az. 7 D 106/08.NE).

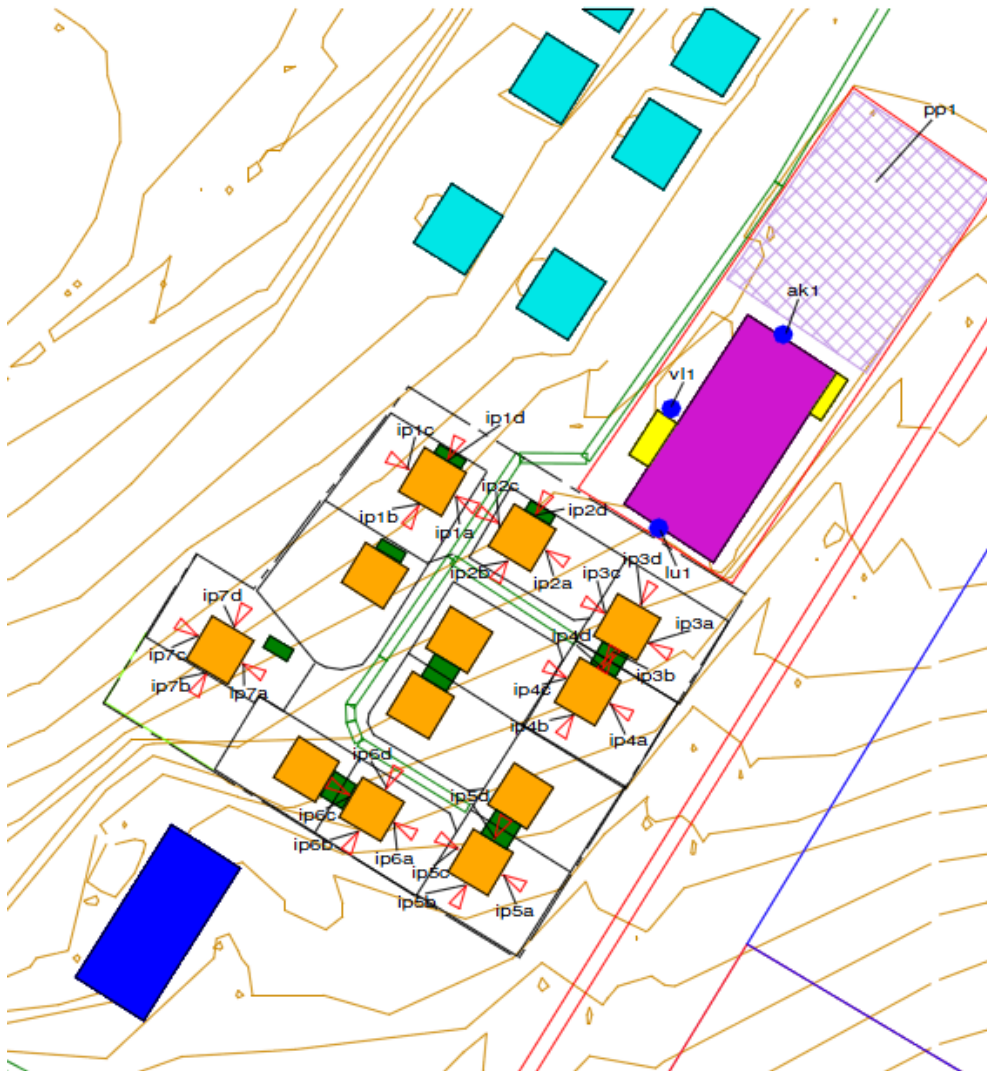


Abbildung 6: Übersicht der Nachweisorte (IB Frank und Apfel GbR – unmaßstäblich 08.05.2020)

Zusammenfassung:

Die Lärmimmissionen werden maßgeblich durch die unmittelbar am geplanten Gebiet vorbeiführenden Landesstraße L1060 verursacht. Die Autobahn A4, die sich in etwa 570 m südlich des geplanten Gebietes befindet, hat geringe Auswirkungen auf die Beurteilungspegel.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms ergaben insbesondere während des Nachtzeitraums an den Ostfassaden Überschreitungen sowohl der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 als auch der Grenzwerte nach der 16. BImSchV. Die Überschreitungen betreffen vor allem die Ostfassaden der Gebäude, die der Straße zugewandt sind. Es zeigt sich andererseits, dass die übrigen Fassaden, die durch die Gebäude gegenüber dem Schall abgewandt sind, deutlich geringeren Pegeln ausgesetzt sind. An den Westfassaden sind keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 oder der Grenzwerte nach der 16. BImSchV zu erwarten.

Der Gewerbelärm wird durch Immissionen bestimmt, die vom nördlich angrenzenden Edeka-Markt sowie von einer Gewerbefläche verursacht werden. Diese Gewerbefläche befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße L1060 und wird zur Zeit durch einen Gartenbaubetrieb sowie durch eine Tankstelle genutzt.

Die Immissionen, die durch den Edeka-Markt verursacht werden, können auf Grund der vorliegenden Angaben mit ausreichender Genauigkeit berücksichtigt werden. Für die Gewerbefläche liegen keine detaillierten Angaben vor, um die derzeitigen Immissionen mit ausreichender Genauigkeit zu berücksichtigen. Deshalb wurden Annahmen bezüglich der Emissionen getroffen, die nach Auffassung des Sachverständigen mit den realen Verhältnissen weitgehend übereinstimmen.

Unter Berücksichtigung der Emissionen des Edeka-Marktes und der getroffenen Annahmen zu den Emissionen der benachbarten Gewerbefläche wurden für den Nachweisort ip3, der am nächsten zum Edeka-Markt liegt, Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 prognostiziert.

Weiterhin ist unter den getroffenen Annahmen eine geringfügige Überschreitung an der Ostfassade des Nachweisortes ip5 nicht auszuschließen."

Im Ergebnis wurden Vorschläge zum Schallschutz unterbreitet, die geeignet sind, um ein konfliktfreies Wohnen zu ermöglichen.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

1. An den Fassaden, die sich im Lärmpegelbereich IV befinden sind schutzwürdige Räume (Kinderzimmer, Schlafzimmer) nur mit Schallschutzfenstern der Klasse 4 und mit schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen zulässig.
2. Die Außenbauteile der Gebäude sind mindestens gemäß den in der nachfolgenden Tabelle formulierten Anforderungen an die Luftschalldämmung auszuführen. Grundlage der Dimensionierung sind die in der Karte "Pegelbereiche des Außenlärms" dargestellten Fassadenbezogenen Lärmpegelbereiche.

DIN 4109 (Stand: 07.2016): Festlegung des resultierenden Schalldämm-Maßes des Gesamtaußenbauteils

Lärmpegelbereich	resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils $R'_{w,ges}$ (dB)	Schallschutzfensterklasse
I	30	-
II	30	-
III	35	-
IV	40	4

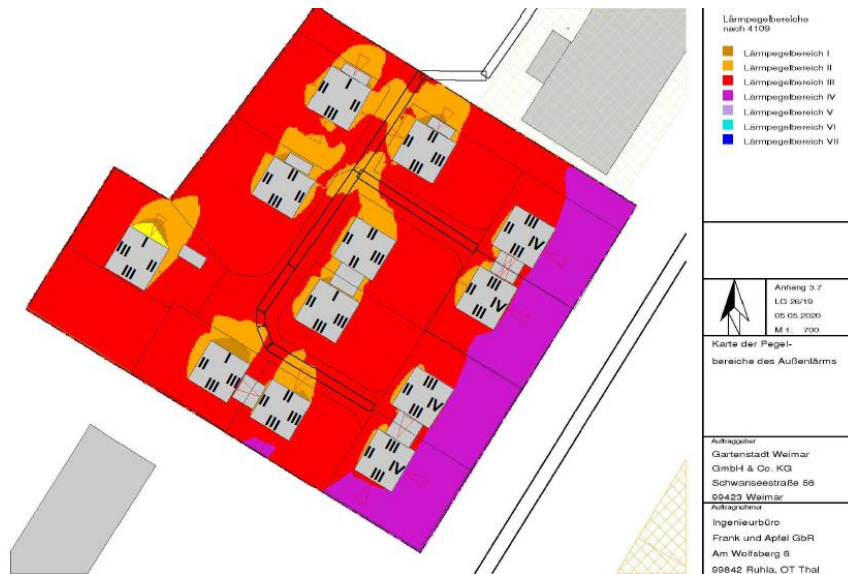


Abbildung 7: Karte der Pegelbereiche des Außenlärms (IB Frank und Apfel GbR – unmaßstäblich 08.05.2020)

3. Innerhalb der Gebäude können Nutzungen mit höheren Lärmpegeln als benannt, zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die zu erwartenden Lärmimmissionen abgeschätzt und geeignete bauliche und planerische Maßnahmen zur Sicherung des Schutzanspruches der Anwohner vorgesehen werden. Dies ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.8 Fläche für Versorgungsanlagen

Am nördlichen Plangebietsrand wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgelegt. Auf dieser befindet sich die bestehende Trafostation, die ebenfalls der Energieversorgung der Planfläche dient. Die Fläche grenzt unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche an.

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf der Planzeichnung sind Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Versorgungsträger erhalten für die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche für die ordnungsgemäße Unterhaltung vorhandener und geplanter Leitungen ein jederzeitiges Betretungs- und Eingriffsrecht. Diese Flächen dürfen nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern befestigt oder überbaut werden. Anpflanzungen sind in Randbereichen, unter Einhaltung der erforderlichen Abstände, zulässig und ebenfalls abzustimmen.

Hinweis:

Dieses Leitungsrecht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes. Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Versorgungsträger ist im Grundbuch einzutragen.

Die unterschiedlichen Benutzungsrechte werden in der Planzeichnung mittels Einschrieb festgesetzt. Folgende Begünstigte sind aufgeführt:

- Stadtwerke Jena Netze = mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadtwerke Jena Netze
- WZV Weimar = mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Wasserversorgungszweckverband Weimar

7.10 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflächen unter Beachtung städtebaulicher Vorgaben (städtebaulicher Lückenschluss im Siedlungsgefüge). Einen weiteren wichtigen Aspekt stellen ein wohnortnahes öffentliches und privates Dienstleistungsangebot, das Angebot an wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen sowie eine günstige Verkehrserschließung durch den ÖPNV dar. Das Vorhandensein einer nahegelegenen ÖPNV-Anbindung wirkt sich positiv auf eine mögliche Steigerung der Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs aus (Verringerung CO₂ – Ausstoß). Das Plangebiet wird mit seiner Lage einer Vielzahl dieser Vorgaben gerecht.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Bauweise, Traufhöhe der Gebäude, Zulässigkeit der Nutzung von Anlagen regenerativer Energien (außer Erdwärme), GRZ und Baugrenzen zur Definition eines hohen Freiraumanteils.

Außerdem wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von begrünten Dächern und Fassaden eingeräumt. Auf diese Weise kann ein Beitrag zum Mikroklima im Plangebiet geleistet werden.

Im Plangebiet ist ebenfalls das Anpflanzen von Obst-Strauch-Hecken und Bäumen vorgesehen. Dies trägt neben einer Durchgrünung zur Reduzierung des CO₂-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei. Die Ausbildung der Straßen auf das notwendige Maß stellt einen weiteren Beitrag zur Minimierung des Aufheizeffektes dar.

Die Anforderungen an die Wärmedämmung/Gestaltung der baulichen Hülle werden durch die EnEV vorgegeben.

Weiterhin wären zu nennen:

- Nutzung vorhandener Erschließungssysteme für Neubebauungen bzw. Nutzung von potenziellen Bauflächen in rechtswirksamen Bebauungsplangebieten
- Versickerung des Regenwassers (Einbinden in den natürlichen Kreislauf) bzw. Einleitung in den Regenwassersammler

Untersetzende Aussagen werden im Umweltbericht unter Pkt. 12 getroffen.

8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung orientiert sich an den örtlichen Vorgaben. Bei der heutigen unüberschaubaren Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästhetisches Baugebiet zu schaffen und eine Integration in den umgebenden Bestand sowie den angrenzenden Landschaftsraum zu erzielen.

8.1 Dachausbildung

Für die geeigneten Dächer sind Dacheindeckungsmaterialien in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Glasierte und glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Pultdächer sind ausgeschlossen. Flachdächer und begrünte Dächer sind zulässig.

Anlagen zur solaren / regenerativen Energieerzeugung, wie Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen können in die Dachfläche integriert bzw. aufgebaut werden.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Vermeidung einer negativen Fernwirkung am Ortsrand.

9. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	%
Geltungsbereich <u>davon:</u>	8.213	100
Allgemeines Wohngebiet	7.240	88,15
Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Gehweg, öffentliche Stellflächen)	948	11,54
Fläche für Versorgungsanlagen	25	0,31

10. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN

Das Plangebiet wird durch einen Erschließungsträger realisiert. Zur Kostenregelung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Erschließungsträger und der Stadt Magdala abgeschlossen. Der Stadt Magdala entstehen für die Standortentwicklung (Planung, Erschließung, Ausgleich) keine Kosten. Die Kosten für die Standortentwicklung (Planung, Erschließung) werden auf den künftigen Grundstückspreis umgelegt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Stadt Magdala Kosten für die dauerhafte Unterhaltung und Instandhaltung dieser Flächen.

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung werden „Hinweise“ gegeben, um die künftigen Bauherren / Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Ziele des Umweltschutzes

Nach § 2 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 2a BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht stellt die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange dar.

Der Bebauungsplan stellt im Sinne des BNatSchG § 14 einen Eingriff dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist für Verfahren der Bauleitplanung in § 18 BNatSchG zu finden: *„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“*

Gemäß § 15 BNatSchG gilt folgendes: *„Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.“ Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“*

Gemäß § 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ sind zudem folgende Ziele des Umweltschutzes im Zuge der Bauleitplanung zu beachten:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen ... durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Nutzung von Potenzialflächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
- Umnutzung von Flächen mit Wald, Landwirtschaft und Wohnnutzung nur im notwendigen Maß
- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz -> siehe § 15 BNatSchG, oben)
- den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

12.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Für das bestehende Bebauungsplangebiet „Auf den Stummeln“ in der Stadt Magdala soll mittels 1. Änderung für einen bisher noch unbebauten Teil des BP eine Änderung von Sondergebietsflächen in Wohngebietsflächen erzielt werden.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Magdala. Der südliche und nördliche Teil des Bebauungsplangebietes ist bereits bebaut. Die 1. Änderung bezieht sich auf die mittlere Fläche. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.

Im Osten liegt die L1060 (Ortsdurchfahrt Magdala, Zubringer zu BAB4), im Westen befindet sich ein Grüngürtel in der Niederung des Ascherbaches. Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden her über die Karl-Freyberg-Straße.

Die beabsichtigte Nutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes ist im rechtswirksamen Bebauungsplan nicht möglich. Die Ausweisung der Sondergebietsfläche entspricht einstigen Entwicklungsabsichten und Nachfragesituationen, die sich in den letzten Jahren nicht bestätigt haben.

Die festgesetzte Sondergebietsfläche soll nun für eine nachgefragte Wohnbebauung im Segment Einfamilienhausbau mit entsprechender Erschließung (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen) aktiviert werden. Innerhalb der rechtswirksamen Bebauungspläne der Stadt Magdala gibt es keine Potenzialflächen. Innerörtliche Baulücken stehen ebenfalls nicht zur Verfügung (keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer).

Aus diesem Grund ist eine 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen, um Baurecht für einen kleinteiligen Wohnungsbau zu schaffen. Insgesamt gilt es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von 12 Wohngebäuden zu schaffen.

Details zum Inhalt und den Zielen des B-Planes sind in den Pkt. 1 und 5 der Begründung zu entnehmen.

12.1.3 Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Zusammenfassende Ziele aus Fachgesetzen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Im § 1 definiert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt: „*Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“*

Folgende Zielstellungen ergeben sich darüber hinaus durch die Ziele des BBodSchG und des BImSchG:

- Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
- Vermeidung bzw. Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden

Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff. BNatSchG ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Planungsrelevante Fachpläne

Landesentwicklungsplan Thüringen Regionalplan Mittelthüringen

Aussagen zum Landesentwicklungsplan Thüringen / Regionalplan Mittelthüringen sind unter Pkt. 3.1. der Begründung enthalten. Diese finden im Umweltbericht ebenfalls Berücksichtigung.

Flächennutzungsplan

Aussagen zum Flächennutzungsplan sind unter Pkt. 3.2. der Begründung enthalten. Diese finden im Umweltbericht ebenfalls Berücksichtigung.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Blankenhain AP-3 (DANE 1997) sind für das Plangebiet folgende Zielstellungen vorhanden:

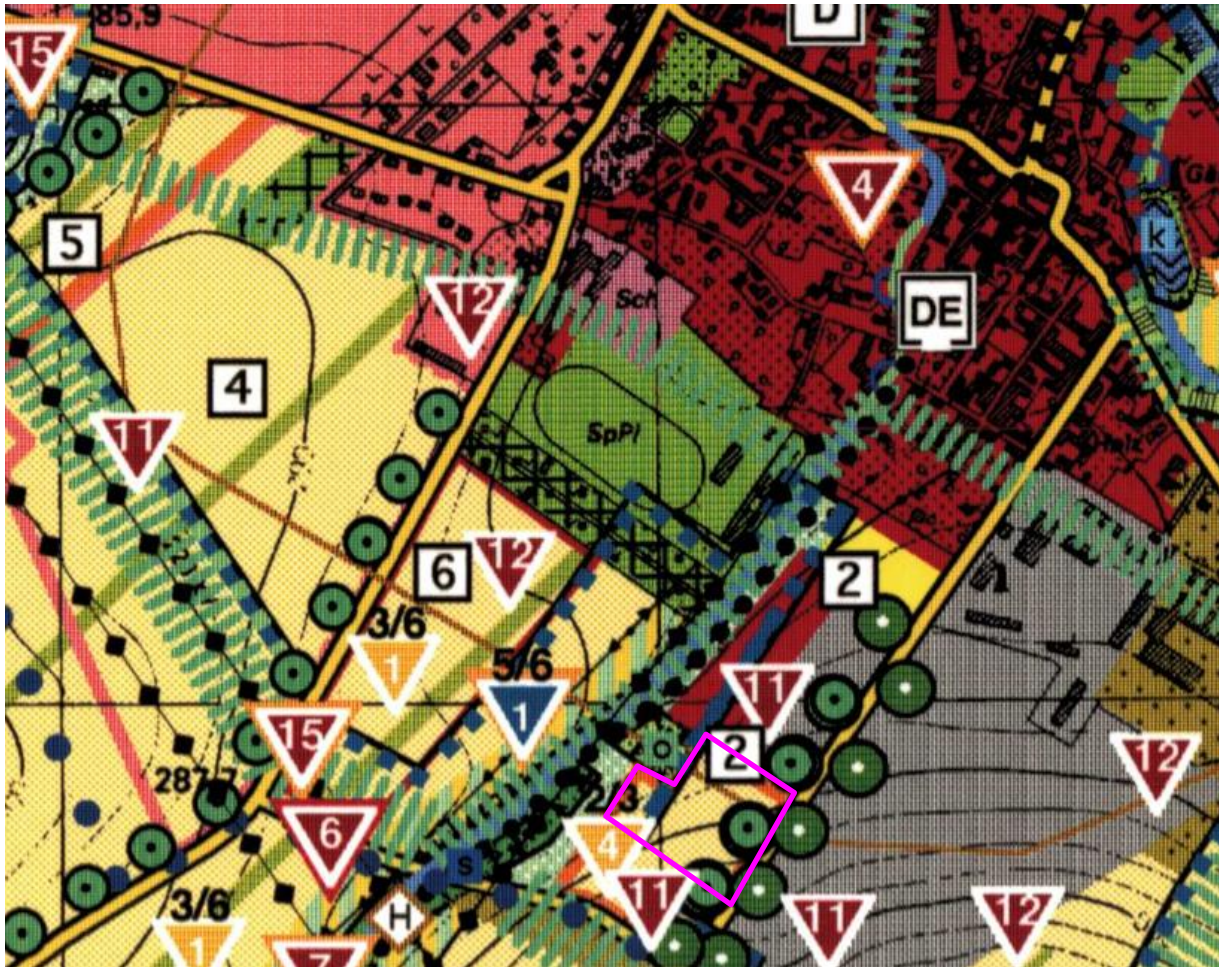


Abbildung 8: Auszug Landschaftsplan (Dane 1997)

- Baumreihe 1. Ordnung, Erhalt / Nach-, Neupflanzung, Austausch (an L1060)
- Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen mit gestalterischen Schwerpunkten (Quadrat [2] im geplanten Baugebiet)
- de-intensive Bewirtschaftung von Grünland (Dreieck 4, Grünland Bachaue)
- Begrenzung der baulichen Entwicklung (blaue Strichellinie)
- Grünzug innerhalb von Siedlungsflächen (Ascherbach, blaugrün schraffiert)
- Umwandlung von Acker in Dauergrünland (Ackerflächen westlich Ascherbach, blaues Dreieck)
- Abpflanzung großflächiger Baugebiete, Sichtschutz (breite blaugüne Schraffur im Süden)

12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme

12.2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft)

→ Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope und Pflanzen

Eine Begehung des Plangebietes erfolgte am 17.03.2020. Die Grundlage der Bewertung der Fläche ist jedoch der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1993. Der aktuelle Geltungsbereich der 1. Änderung überdeckt zu 98% den mittleren Teil des alten Bebauungsplanes. Im Nordwesten wird jedoch auch eine kleine Grundstücksfläche überplant, die seinerzeit nicht durch den Bebauungsplan von 1993 überlagert war (2% des aktuellen Geltungsbereiches). Für diese Fläche wird der aktuelle Grünbestand als Planungsgrundlage betrachtet.

In der folgenden Tabelle sind die vorkommenden Biotoptypen im Untersuchungsraum nach dem Code für Biotopkartierungen in Thüringen einschließlich ihrer Bedeutung aufgelistet (gemäß TMLNU 1999):

Tabelle 3: Biotoptypen im Untersuchungsraum

Code	Biotoptyp	Bedeutung	Bemerkung
Bestandsflächen außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf den Stummeln“			
4250	Intensivgrünland	gering	Grünlandanteil Flurstück 351/2
6120	Sonstiges Feldgehölz, naturnah	hoch	Gehölzanteil Flurstück 351/2
Bestandsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf den Stummeln“			
Festsetzung „Private Grünflächen“			
9399	Sonstige Grünflächen	gering	Grünstreifen Westgrenze Plangebiet
Festsetzungen Sondergebiet GRZ 0,4			
9139	Sonstige Einzelanwesen (Sondergebiet Hotel) Versiegelung gemäß GRZ 0,4, Überschreitung bis 0,6 zulässig	sehr gering	versiegelte und bebaute Flächen des Sondergebietes
6120	Feldhecke, Überwiegend Bäume Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	mittel	festgesetzter Pflanzstreifen entlang L1060
9399	Sonstige Grünflächen	gering	verbleibende nicht überbaubare Fläche des Sondergebietes

Der Untersuchungsraum befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungsflächen und der offenen Landschaft. Es besteht durch die vorhandene Ausweisung als Bebauungsplan sowie die angrenzenden bereits bebauten Flächen und durch die L1060 eine starke anthropogene Vorbelastung. Im Gebiet selber wurde bisher noch nichts bebaut (derzeit Grünlandnutzung). Im alten Bebauungsplan ist hier jedoch ein Sondergebiet „Hotel“ mit der entsprechend möglichen Versiegelung (GRZ 0,4) rechtskräftig. Entsprechend wurden diese Flächen (versiegelte Flächen: Sonstiges Einzelanwesen 9139) sowie die umgebenden Festsetzungen zu den Grünflächen (Gehölzstreife: Feldhecke, überwiegend Bäume 6120; übrige nicht überbaubare Fläche: Sonstige Grünflächen 9399) dem Bestand zugeordnet.

Lediglich ein kleiner Bereich (2%) am westlichen Rand des aktuellen Geltungsbereichs kann noch als unvorbelastetes Grünland (landwirtschaftliche Nutzung: Intensivgrünland 4250) und Gehölz (Feldgehölz naturnah, 6120) eingestuft werden (nicht Teil des alten Bebauungsplangebietes).

Fauna

Im Plangebiet wurde zu möglichen Vorkommen faunistischer Tiergruppen im Jahr 2020 eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz erstellt (KGS 2020). Anhand vorhandener Fauna-Daten aus dem Umfeld (LINFOS Datenabfrage 18.03.2020), dem vorhandenen Habitatpotenzial der Flächen und der Auswertung einschlägiger Literatur und Verbreitungskarten (Tress et al 2012, Anders et al 2015, VTO 2011, TLUG Steckbriefe 2009, LfU Bayern 2020, Gedeon et al. 2014, Müller 2019) wurden die potenziell planungsrelevanten Arten auf der Planfläche identifiziert.

Das zu Grunde liegende Untersuchungsgebiet (weiter gefasst als das Plangebiet) ist potenzieller Lebens- bzw. Teillebensraum für Arten des Offenlandes, von Gehölzen und kleinen Bächen (Ascherbach). Die Biotop- und Artenvielfalt wird durch das vorhandene Grünland, Gehölzstrukturen am Ascherbach und angrenzenden Gärten, durch Siedlungsbebauung und Siedlungsgrün (Scherrasen,

Ziergehölze, Bäume, Gebäude) bestimmt. Insgesamt besteht im Plangebiet eine mittlere Strukturvielfalt. Die vorhandenen Biotope sind anthropogen beeinflusst.

Im Ergebnis der Potenzialabschätzung sind für die geplante Bebauung folgende Artengruppen als planungsrelevant selektiert worden: Avifauna, Fledermäuse

Avifauna

Im Ergebnis der Potenzialabschätzung kommen folgende Vogelarten potenziell im Plangebiet vor (aus KGS 2020):

Tabelle 4: Potenzielle Vorkommen Avifauna

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BV, NG	RLT	RLD	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	pBV			§
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	pNG			§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	pNG			§
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	pBV		V	§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	pNG			§
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	pNG			§
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	pNG			§
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	pNG			§
Elster	<i>Pica pica</i>	pNG			§
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	pNG			§
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	pNG			§
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	pNG			§
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	pNG			§§
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	pBV			§
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	pNG		V	§
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	pBV			§
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	pNG			§§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	pNG			§
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	pNG		V	§
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	pNG			§
Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	pNG		V	§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	pNG			§
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	pNG			§
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	pNG			§§
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	pNG		V	§
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	pBV			§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	pBV			§
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	pBV			§§ EG
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	pNG		V	§
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	pNG			§
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	pNG		3	V
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	pNG			§
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	pBV			§
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	pNG	3	V	§§ EG
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	pBV			§
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	pNG			§§ EG
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	pBV			§

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BV, NG	RLT	RLD	Schutzstatus
Sommersgoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	pBV			§
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	pNG			§§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	pNG		3	§
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	pBV			§
Sumpfschneise	<i>Parus palustris</i>	pNG			§
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	pBV			§
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	pNG	3		§
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	pNG			§
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	pNG			§§
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	pNG		3	§§
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	pNG			§§
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	pNG			§§
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	pNG	2	2	§§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	pBV			§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	pBV			§

Rote Listen: RLT Rote Listen: Thüringen (FRICK et al. 2011), Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)
Gefährdung: V Vorwarnliste 3 gefährdet 2 stark gefährdet 1 vom Aussterben bedroht
Schutz: § besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG
 §§ streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG
 EG Art des Anhangs I der EG-Vogelschutzrichtlinie
Abkürzungen: pBV: mögliche Brutvögel innerhalb GB der 1. Änderung des B-Planes
 pNG: möglicher Nahrungsgast innerhalb GB der 1. Änderung des B-Planes

Fledermäuse

Die Flächen des Geltungsbereiches können lediglich als Jagdhabitat oder im Überflug durch folgende potenziell im Raum Weimarer Land (Fledermausarten in den Gewässerniederungen der Ilm und der Magdel, gemäß TRESS et al. 2012) vorkommender Arten genutzt werden (im Geltungsbereich keine größeren Gehölze mit geeigneten Quartierstrukturen vorhanden, solche sind jedoch unmittelbar angrenzend am Ascherbach und in Gärten sowie an Gebäuden potenziell möglich):

Tabelle 5: Potenziell vorkommende Fledermäuse im Plangebiet (Nahrungshabitat)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL TH*	RL D*	Schutz	Art des Anhang II / IV der FFH-RL
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	V	§§	IV
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	3	3	§§	II, IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	3	§§	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	*	§§	IV
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	V	§§	IV
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	1	2	§§	IV
Zweifarbflodermas	<i>Vespertilio murinus</i>	k.E.	G	§§	IV

Rote Listen: RLT Rote Listen: Thüringen (TRESS et al. 2011), Deutschland (BfN 2009)
Gefährdung: V Vorwarnliste 3 gefährdet 2 stark gefährdet 1 vom Aussterben bedroht
Schutz: §§ streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen Schutzgebieten nach §§ 23-29 BNatSchG. Auch europäische Schutzgebiete des NATURA2000-Schutzgebietsnetzes nach § 32 BNatSchG sind nicht vorhanden. Es sind zudem auch keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG im Plangebiet vorkommend.

→ Schutzgut Fläche

Die Gesamtfläche des Plangebietes ist 8.213 m² groß und beinhaltet überwiegend derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen (Intensivgrünland) im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Das Grünland ist daher auch nicht als beihilfefähige Fläche (Feldblock) zur Agrarförderung angemeldet. Randlich werden im Westen vorhandene Gehölzstrukturen tangiert.

→ Schutzgut Boden

Das Gelände liegt innerhalb der Randplatten des Thüringer Beckens im Bereich der hier verlaufenden Ilmtal – Magdala – Leutraer Störungszone. Die Gesteine des Untergrundes sind daher vielgestaltig und wechseln daher zwischen Schichten Oberen Muschelkalkes, des Keupers, quartären bis hin zu holozänen Sedimenten. Im unmittelbaren Plangebiet stehen quartäre Sedimente der Hauptterrasse (Hauptmittelterrasse - qsHM) an, in Richtung Ascherbach übergehend in Gesteine der Grabfeld-Formation (Unterer Gipskeuper kmGr). Am Ascherbach befinden sich fluviatile Ablagerungen (Auesedimente) des Holozän (qhf), in Höhe der L1060 beginnen Sedimente mit weichselzeitlicher Löß, Lößlehm, Lößderivate, lößdominierte Fließerden (qwLo). Entsprechend sind auch die Bodenarten im Plangebiet vielfältig. Es stehen 3 Bodenarten an, von k2 (Lehm steinig, vorwiegend Sedimente des Unteren Keupers) über lloe (Hanglehm, lössartig) bis hin zu h3l (Lehm-Vega, Nebentäler) (TLUBN 2020 KARTENDIENST GEOLOGIE/BODEN).

Im Bereich der vorhandenen versiegelten Flächen und Bodenauffüllungen sowie entlang der L1060 ist der Boden stark anthropogen beeinflusst (Überformung, Verdichtung, Versiegelung). Für die Bestandsflächen wird dies auch für die gemäß bestehendem B-Plan rechtskräftig möglichen Versiegelungen und Überformungen angenommen, auch wenn noch keine tatsächliche Bebauung besteht.

Tabelle 6: Bewertung der Bodenfunktionen von Böden (k2, lloe, h3l) nach LUBW (2010)

Bodenfunktionen im Naturhaushalt	(Bewertung: sehr gering - sehr hoch)				
Bodenfunktion	k2	h3l	lloe	Versiegelung Bestand	Überformung Bestand
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	hoch	hoch	sehr gering	gering
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch	mittel	hoch	sehr gering	mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	hoch	mittel	sehr gering	gering
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	mittel	hoch	mittel	sehr gering	gering

Aufgrund der oben dargestellten Eigenschaften ist der anstehende Boden k2 nach LUBW (2010) insgesamt mit einer mittleren Wertstufe zu bewerten, während die Auenböden h3l und die ertragreichen Lössböden einer hohen Wertstufe zuzuordnen sind. Die im Plangebiet bereits versiegelten Bereiche werden einer insgesamt sehr geringen Bewertung zugeordnet, bereits überformte Flächen weisen eine geringe Bedeutung für den Boden auf.

Im Plangebiet sind keine Altlast / Altlastenverdachtsflächen bekannt.

→ Schutzgut Landschaft

Großräumig betrachtet gehört Magdala zum Naturraum 3.6 " Ilm-Saale-Ohrdrufener Platte". Die Stadt befindet sich im Bereich der unter Geologie bereits thematisierten Störungszone, die im Landschaftsbild einen charakteristischen „Grabenbruch“ entstehen hat lassen. Im Norden und Süden säumen die Anhöhen der umgebenden Muschelkalkplatten die Magdalaer Talsenke. Diese ist geprägt durch die Niederung der Magdel und ihrer Nebengerinne, das Plangebiet tangiert hier die Niederung des Ascherbaches an der südlichen Flanke des o.g. Grabenbruches.

Im Hinblick auf die Erholungssuche des Menschen hat das Landschaftsbild eine herausragende Bedeutung. Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

Der Untersuchungsraum befindet sich am südlichen Ortseingang von Magdala, westlich der Landesstraße L1060. Das Gelände ist leicht nach Westen zur Niederung des Ascherbachs hin geneigt. Es bestehen lokale Blickbeziehungen nach Norden in Richtung Stadtzentrum Magdala (Talsenke der Magdel) bzw. zu den daran anschließenden Höhenzügen.

Für das Untersuchungsgebiet sind als Ortsbildprägend zu nennen:

- o Plangebiet: Grünland, Gehölze

- o nördlich: Bebauung (Einkaufsmarkt und mehrgeschossige Wohngebäude, Verkehrsflächen, Siedlungsgrün)
- o westlich: Gehölze am Ascherbach und dessen Umfeld, kleinteiliges Grünland parallel zum Bach, Gärten, hinter dem Bach Ackerflächen
- o südlich: Bebauung und Grünstruktur eines ehemaligen Hotels (z. Zt. AWO Pflegeheim)
- o östlich: L1060 mit begleitendem Verkehrsgrün, Radweg und Baumreihen, dahinter Gewerbeflächen von Magdala

Das Plangebiet selbst ist derzeit Grünland und randlichen Gehölzen bestanden. In den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde auf der Fläche ein Sondergebiet Hotel mit der GRZ 0,4 ausgewiesen. Zur Eingrünung der Sondergebiets-Fläche wurden zahlreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen, unter anderem zur Anlage eines Grüngürtels zur L1060 hin sowie zur Gestaltung der übrigen nicht überbaubaren Flächen. Anhand des westlich errichteten ehemaligen Hotels und dessen umgebender Grünstruktur ist die mögliche Grünstruktur der ehemaligen Planung gut erkennbar. Das westlich angrenzende Gebiet wurde gut durchgrünt und nach außen mit Gehölzen abgepflanzt. Im nördlichen Bereich des bebauten Einkaufsmarktes und der gegenüberliegenden Wohnnutzung ist die Eingrünung deutlich geringer. Während um die Wohngebäude zumindest noch zahlreiche Grünflächen mit Rasen und Gehölzen (v.a. Ziergehölze) vorhanden sind, ist das Gelände des Einkaufsmarktes v.a. durch flache Bodendeckerpflanzungen sowie einzelnen Bäumen begrünt und somit insgesamt weniger gut ins Ortsbild eingefügt.

Der Naturraum, in dem Magdala sich befindet, besitzt eine hohe Landschaftsbildqualität aufgrund der Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Insbesondere die charakteristische geologische Formation der querenden Störungszonen und des daraus entstandenen Grabenbruchs sind in Magdala landschaftsprägend. Der Naturraum an sich besitzt damit auch eine Bedeutung als Erholungsraum.

➔ **Schutzgut Klima / Luft**

Der Landkreis Weimarer Land gehört zum Klimabereich Südostdeutsche Becken und Hügel. Die Region ist warm und meist trocken. Im Sommer sind konvektive Niederschläge möglich. Im langjährigen Mittel herrschen im Weimarer Land folgende Klimacharakteristika (TLUBN 2020 UMWELT REGIONAL) vor:

- o Jahresmitteltemperatur: 7,5 bis 9,6°C
- o Jahressumme Niederschlag: 591 bis 821 mm
- o Sonnenscheindauer: 1.505 bis 1.563 h/Jahr
- o Tage mit Schneedeckenhöhe ab 10 cm: 6 bis 20
- o Überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen: Südsüdwest

Die Planfläche liegt am Ortsrand im Übergangsbereich vom Siedlungs- zum Freilandklima. Besondere Funktionen für das Klima sind durch die angrenzenden Gehölzstrukturen gegeben (Ausgleichs- und Pufferfunktionen).

Die bestehende Baugebietsfläche wird so bewertet, wie die ursprünglich genehmigte Bebauung festgesetzt wurde. Versiegelte Flächen des rechtskräftigen Sondergebietes sowie die angrenzende L1060 sind durch einen hohen Versiegelungsgrad mit einer entsprechenden höheren Erwärmung gekennzeichnet. Durch Gehölzbestände aus den grünordnerischen Festsetzungen werden Witterungsextreme etwas abgemildert (Temperatur, Wind). Die Gehölzpflanzungen weisen lokalklimatische Ausgleichsfunktionen auf.

Versiegelte Flächen sind als typisches Siedlungsklima zu bewerten, auch wenn bedingt durch die Ortsrandlage eine Vermischung bzw. Abmilderung der negativen Effekte durch angrenzende Gehölze und Offenlandflächen entsteht.

Die bisher noch unbebauten Bereiche weisen im Übergang der Ortslage zur freien Landschaft derzeit noch kleinräumige Funktionen zur Kaltluftentstehung (Kaltluftabfluss nach Westen in die Bachniederung) auf.

Vorbelastungen des Klimas treten in Form von Schadstoffimmissionen durch die Landesstraße und die nahe gelegene BAB4 sowie die angrenzenden Wohn-, Gewerbe und Mischgebietsflächen auf. Da größere lokale Emittenten fehlen und Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion in der Umgebung (Grünland, Gehölzbestände) vorhanden sind, kann die Luftqualität im Allgemeinen als gut bezeichnet werden.

→ Schutzgut Wasser

Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl die Oberflächengewässer als auch das Grundwasser.

Westlich des Plangebietes verläuft der Ascherbach (Gewässer II. Ordnung). Der Ascherbach ist ein Seitenbach der Magdel, die wiederum westlich von Magdala in die Ilm mündet, im Oberflächenwasserkörper der Ilm (DETH_5638_0+92). Für den Ascherbach ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Der Ascherbach wird im Plangebiet mit der Gewässergröße „unbefriedigend“ (alle Biokomponenten) (TLUG 2013 in TLUBN UMWELT REGIONAL 2020) bewertet.

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht zu finden.

Im B-Plangebiet befinden sich keine Wasser- und Heilquellenschutzgebiete.

Im Plangebiet liegt das Grundwasserniveau gemäß TLUBN Kartenserver Hydrogeologie (2019) auf ca. 9 m (Höhe L1060) – 3 m (Hang zum Ascherbach) unterhalb GOK. Oberhalb dieses Grundwasserleiters ist zudem das Auftreten von Stau- und Schichtenwasser nicht auszuschließen.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird gemäß TLUBN Kartenserver Hydrogeologie (2020) mit gering eingestuft (Sickerwasserverweilzeit mehrere Monate bis ca. 3 Jahre).

Auf unbebauten Flächen ist im Raum Magdala mit einer Grundwasserneubildung von 75-100 mm/Jahr zu rechnen (TLUBN 2020 UMWELT REGIONAL), die Grundwasserneubildungsrate ist somit als gering zu bewerten.

12.2.1.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Das am nächsten gelegene Natura 2000 Gebiet liegt 800m nordöstlich des Vorhabens (SPA-Gebiet „Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte“ (DE5135-420).

12.2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit)

In diesem Kapitel wird der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet. Die Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung bzw. Empfindlichkeit erfolgt über eine vierstufige Skala, wie nachfolgend dargestellt:

Tabelle 7: Bewertung Schutzgut Mensch, Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Bedeutung	Wohn- und Wohnumfeldfunktion
gering	Industriegebiete
mittel	Gewerbegebiete
hoch	Einzelhaus, Kleingartenanlage, Grün-, Sport- und Spielanlage, Hotels
sehr hoch	Wohngebiete, Mischgebiete, Einrichtungen der sozialen Wohnbetreuung

Das Plangebiet als Grünland und Gehölzfläche besitzt für den Menschen in seiner derzeitigen Ausprägung keine Bedeutung hinsichtlich einer Wohnfunktion. Im Süden befindet sich ein AWO-Pflegeheim mit sehr hoher Bedeutung für die Wohnfunktion. Auch die Mehrfamilienhäuser im Norden der Planfläche weisen eine sehr hohe Bedeutung auf.

Die Bedeutung der unbebauten Grünlandflächen sowie der randlich liegenden Grünanlagen ist als gering einzustufen. Jedoch wurde die Fläche im bisherigen Bebauungsplan als Sondergebietsfläche „Hotel“ ausgewiesen. Als solches wäre eine hohe Bedeutung für die Wohnfunktion bzw. Erholungsfunktion gegeben.

Im Westen des Plangebietes wird die Landschaft vom Ascherbach mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen bestimmt. Diese Bereiche, als freie Landschaft bzw. als Übergang Ortschaft - Landschaft, weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Erholung auf, zumal entlang des Baches auch ein Feldweg zur Nutzung für Erholungssuchende besteht. Auch der westlich des Plangebietes liegende Garten weist eine hohe Bedeutung bezüglich der Erholungsfunktion auf (private Freizeitnutzung). Unmittelbar nördlich des Gartens verläuft ein Trampelpfad zwischen dem Feldweg am Ascherbach und dem Ende der Karl-Freyberg-Straße. Dieser ist intensiv genutzt und weist offensichtlich eine nennenswerte Bedeutung bei der lokalen Bevölkerung auf.

Vorbelastungen bestehen vor allem durch die bestehende Bebauung im Norden und Süden sowie durch die Landstraße L1060 im Westen und die ca. 500m südlich verlaufende BAB4 (v.a. Lärmvorbelastung).

12.2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und Sachgüter)

Im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur-/ Sachgüter, Bodendenkmale / Bodenfunde vorhanden. Die Fläche unterliegt derzeit noch landwirtschaftlich genutzt (jedoch keine beihilfefähige Fläche). Der Vorhandene B-Plan ist ebenso als bestehendes Sachgut (Festsetzung Sondergebiet Hotel) vorhanden.

12.2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach den Buchstaben a – d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Der Untersuchungsraum ist teilweise anthropogen durch vorhandene Straßen, Wege und Bodenüberformungen geprägt. Auch die rechtskräftig bestehenden Festsetzungen des Sondergebietes sind, auch wenn sie nie umgesetzt wurden, als solche Vorprägung zu werten. Die Siedlungstätigkeit beeinflusst die Bodenstruktur, die Wasserqualität von Fließgewässern und die Grundwasserneubildungsrate, vorkommende Tier- und Pflanzenarten bzw. die Artenvielfalt sowie das Klima. Die im Plangebiet noch im Westen vorhandenen sowie die weiträumig umgebenden Grünstrukturen bewirken einen klimatischen Ausgleich. Sie prägen ebenfalls das Ortsbild und stellen Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen dar. Aufgrund nur extensiver Pflege haben sich potenzielle Lebensräume planungsrelevanter Arten entwickelt. Für den Mensch wiederum sind die Flächen derzeit nur nachrangig bedeutsam, da die ursprüngliche Planung nie umgesetzt werden konnte und eine Wohn- und Erholungsnutzung nie zum Tragen gekommen ist. Für die Erholung dienen die angrenzenden Flächen im Außenbereich mit Feldwegen und Trampelpfaden.

12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

12.2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Auswirkungen auf die Schutzgüter in Natur und Landschaft)

→ Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope

Baubedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden, es werden keine Flächen in Anspruch genommen, die über das anlagebedingte Maß hinausgehen. Die benachbarten wertgebenden Gehölze und privaten Gärten außerhalb des Plangebietes werden als TABU-Zone angesehen, eine Befahrung und Verschmutzung der Flächen durch den Baustellenbetrieb sind zu unterlassen.

Durch die Überplanung des B-Plangebietes wird die derzeitige Fläche **anlagebedingt** überformt. Auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans und der darüber hinaus betroffenen Flächen werden folgende Bestandflächen überplant. Die einzelnen Teilflächen werden in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 8: Überplanung von Bestandsflächen im Plangebiet

Code	Biotoptyp	Größe
Bestandsflächen außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf den Stummeln“		
4250	Intensivgrünland	50 m²
6120	Sonstiges Feldgehölz, naturnah	115 m²
Bestandsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf den Stummeln“		
Festsetzung „Private Grünflächen“		
9399	Sonstige Grünflächen	455 m²
Festsetzungen Sondergebiet GRZ 0,4		
9139	Sonstige Einzelanwesen (Sondergebiet Hotel) Versiegelung gemäß GRZ 0,4, Überschreitung bis 0,6 zulässig	4.556 m²
6120	Feldhecke, Überwiegend Bäume - Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.440 m²
9399	Sonstige Grünflächen	1.597 m²

Durch den Verlust von entsprechenden Grünanteilen (Bestand ca. 3.657 m² Grünflächen, v.a. Gehölze) entsteht trotz einer ebenso geplanten Durchgrünung der vorgesehenen Wohngebietes (geplante Grünflächen insgesamt im Zuge der neu ausgewiesenen nicht überbaubaren Fläche: 2.896) eine Verringerung von Grünflächen am Ortsrand um 761 m².

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die umgebenden Biotope sind nicht zu erwarten.

Fauna

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen streng geschützter Arten (z.B. Quartiere von Fledermäusen oder Brutstätten europäischer Vogelarten) befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebietes (Siedlung, Gehölze, Ascherbach-Uferstreifen). In den wenigen randlich betroffenen Gehölzen können jedoch einige Vögel potenziell brüten. Entsprechend ist hier eine baubedingte Beeinträchtigung möglich.

Für die im Gebiet vorkommenden Nahrungsgäste (Vögel Fledermäuse) ist keine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung festzustellen, da die Maßnahmen nur relativ kleinräumig im Umfeld einer Siedlung stattfinden und das betroffene derzeitige Grünland nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Die im Umfeld liegenden großflächigen Offenland- und Gehölzstrukturen bieten zudem weiterhin ausreichend Nahrungshabitate an, sodass die vorkommenden Arten während der Bauzeit dahin ausweichen können.

Baubedingt sind auch keine über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme hinaus gehenden Habitatverluste zu erwarten.

Grundsätzlich werden **anlagebedingt** durch die 1. Änderung zum einen die festgesetzten Bauflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen und Grünflächen verändert, zum anderen randlich kleine neue Grünland- und Gehölzflächen in Anspruch genommen. Entsprechend treten hier kleinräumige Habitatverluste auf, v.a. für vorkommende Vogelarten.

Im Vergleich zu den erhalten bleibenden Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes ist der Verlust sehr gering. Zudem entstehen ja auch neue Gehölzstrukturen innerhalb des geplanten Wohngebietes. Somit entstehen keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die geringen Flächenverluste sind über den biotopbezogenen Konflikt K1 mit abgedeckt.

Für die Gruppe der Vögel und Fledermäuse stellen die überplanten Offenlandflächen Jagdhabitate bzw. Nahrungsflächen allgemeiner Bedeutung dar. Die wertvollste Struktur in dieser Hinsicht ist im unmittelbaren Umfeld der Verlauf des Ascherbaches mit seiner begleitenden Gehölzvegetation. Diese

Strukturen liegen außerhalb des B-Planes und bleiben erhalten, sodass ein erheblicher Verlust von Jagdstrukturen von Fledermäusen sowie Nahrungsflächen von Vogelarten nicht gegeben ist.

Betriebsbedingt könnten Störungen von Artenvorkommen in den umgebenden, wertvollen Strukturen der Niederung auftreten (v.a. auf dort vorkommende Brutvögel). Aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die L1060 sowie die angrenzende Bebauung ist diese Wirkung jedoch etwas abgeschichtet zu betrachten. Insgesamt ist derzeit jedoch von keiner erheblichen zusätzlichen Störung auszugehen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die 1. Änderung des B-Planes, insbesondere durch den Verlust von Biotoptypen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, beeinträchtigt. Die Bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen führen zum Verlust des Arteninventars und zur anthropogenen Überformung des Standortes, sodass im Wirkbereich des Vorhabens nur noch anpassungsfähige und störungsunempfindliche Arten vorkommen werden. Da der bestehende B-Plan jedoch bereits Bauflächen innerhalb der betroffenen Bereiche ausweist, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt nicht mehr gegeben.

→ Schutzgut Fläche

In der **1. Änderung des** bestehenden Bebauungsplanes werden vorhandene Grünflächen und Sondergebietsflächen neu überplant. Zudem werden randlich kleinere Flächen in den B-Plan mit einbezogen. Auf den insgesamt 8.213 m² großen Fläche werden dabei neue Verkehrsflächen, Versorgungsflächen und Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,4 (Überschreitung bis 0,6 möglich) ausgewiesen, **anlagebedingt** ist insgesamt ca. 5.317 m² versiegelte Fläche möglich. Abzüglich der versiegelten Flächen aus den bisherigen Festsetzungen (Sondergebiet Hotel, 4.556 m²) entsteht somit eine Neuversiegelung von 761 m². Die Flächenverluste werden über das Schutzgut Boden bilanziert.

Auf 396 m² innerhalb der Wohngebietsfläche (Abgrenzung nach Norden und Westen) werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen. Zur Abgrenzung der Wohngebietsflächen werden 6 bzw. 7 m breite, neu anzulegende Obst-Strauch-Baumhecken angeordnet. Weiterhin wird je Baugrundstück ein Einzelbaum festgesetzt.

Durch die Planung wird landwirtschaftliche genutzte Fläche, jedoch keine beihilfefähige Fläche in Anspruch genommen.

Bau und Betriebsbedingt werden keine weiteren Flächen beeinträchtigt.

→ Schutzgut Boden

Im Plangebiet erfolgt durch die **1. Änderung des Bebauungsplanes** und der damit erzielten Entwicklung eines Wohngebietes **anlagebedingt** eine Versiegelung von 5.317 m² Fläche durch Verkehrsflächen, Versorgungsflächen sowie durch die Baukörper und versiegelbaren Flächen des Wohngebietes (GRZ 0,4 und Überschreitung bis 0,6). Abzüglich der versiegelten Flächen aus den bisherigen Festsetzungen (Sondergebiet Hotel, 4.556 m²) entsteht somit eine Neuversiegelung von 761 m².

Im Bereich der nicht überbaubaren Fläche kann es im Bereich von Bodenauffüllungen zudem zur Überformung der ursprünglichen Bodenstruktur durch Verdichtung und Auffüllung kommen. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplangebietes ist eine solche Überformung bereits als gegeben zu betrachten (nicht überbaubare Fläche des festgesetzten Sondergebietes Hotel), sodass hier nicht von einem zusätzlichen Eingriff gesprochen werden kann.

Ein zusätzlicher Eingriff entsteht lediglich in den bisher nicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan überlagerten Bereichen am westlichen Gebietsrand (ca. 165 m²). Die hier noch unbeeinträchtigt vorkommenden Grünland- und Gehölzflächen werden als zukünftige nicht überbaubare Fläche in das Plangebiet mit einbezogen und entsprechend abgewertet.

Die detaillierte Flächenermittlung zur Versiegelung ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Tabelle 9: Detail-Bilanz: Eingriff in den Boden

Gesamtfläche	0,82 ha		
	Bestand	Planung	Differenz
Versiegelung	SO Hotel, GRZ 0,4 incl. Überschreitung der GRZ bis 0,6 ->4.556 m ²	Verkehrsflächen ->948 m ² Versorgungsflächen ->25 m ² Wohnbaufläche, GRZ 0,4 incl. Überschreitung bis 0,6 ->4.344 m ²	+761 m ²
Überformung	Nicht überbaubare Fläche, Privatgärten ->3.037 m ² Priv. Grünfläche -> 455 m ²	Nicht überbaubare Fläche, Privatgärten ->2.896 m ²	-596 m ²
Grünfläche, Bodenfunktionen unbelastet	Grünland 50 m ² Feldgehölz 115 m ²	-	-165 m ²

Baubedingte Auswirkungen wie Verdichtung und Änderung der oberen Bodenschichten durch Überfahren, Schotter- und ggf. Bauschutteintrag, Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen, Verlust von Treib- und Schmiermittel sowie Hilfsstoffen (Chemikalien), Oberflächenverdichtung und Gefahr des Eintrages von Schmier- und Lösungsmitteln, Treib- und Brennstoffen sind überwiegend vermeidbar und werden als nicht erhebliche Auswirkungen eingeschätzt. Zudem ist es nicht vorgesehen, zusätzliche Flächen über das anlagebedingte Maß hinaus in Anspruch zu nehmen.

Betriebsbedingt werden keine weiteren Flächen beeinträchtigt.

→ Schutzgut Landschaft

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch temporäres Auftreten von Baumaschinen und Fahrzeugen während des Baus der Anlagen. Die Auswirkungen sind in der Regel aufgrund ihrer zeitlich begrenzten Wirkung nicht erheblich.

Anlagebedingt entsteht durch die Errichtung der Baukörper des Wohngebietes eine zusätzliche Überformung am Ortsrand, jedoch überwiegend im Bereich eines bereits ausgewiesenen Baugebietes (bisher Sondergebiet Hotel). Im Geltungsbereich werden keine ortsbildprägenden Gehölzstrukturen beseitigt, jedoch wird der ursprünglich festgesetzte Grüngürtel zur L1060 und eine private Grünfläche im Westen des Plangebietes überplant. Zudem werden auch bestehende Grünland und Heckenstrukturen, die bisher außerhalb des B-Planes lagen, überplant. Neue Grünstrukturen entstehen durch neu vorgesehene Pflanzflächen. Insgesamt verringert sich der Grünflächenanteil, sodass eine zusätzliche Überformung der Landschaft am Ortsrand zu konstatieren ist.

Betriebsbedingt werden keine weiteren Flächen beeinträchtigt.

→ Schutzgut Klima / Luft

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch zeitlich begrenzte Emissionen von Staub und Abgasen von Baumaterialien und Baufahrzeugen, die Auswirkungen werden nicht als erheblich eingeschätzt.

Anlagebedingt geht durch die Anlage neuer Gartengrundstücke bisher unbeeinträchtigte Offenlandfläche verloren (165 m²). In den vorgesehenen Bauflächen sinkt zudem durch die Zunahme von versiegelten Flächen die Durchgrünungsrate, insgesamt gehen damit weitere 596 m² Fläche verloren. Die Flächenverluste sind insgesamt jedoch so geringfügig, dass kein gesonderter erheblicher Konflikt erkennbar ist, die Beeinträchtigungen sind über die Biotopverluste mit abgedeckt.

Betriebsbedingt entsteht durch die zusätzlichen Wohneinheiten auch ein erhöhter Ausstoß von Schadstoffen durch die zunehmende Verkehrsbelastung in diesem Bereich. Unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung von L1060 und BAB 4 sind die geringfügigen Zunahmen jedoch marginal und somit nicht erheblich.

→ Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch die Gefahr des temporären Eintrages von Treib- und Schmiermitteln aus Fahrzeugen und Baumaschinen in oberflächennahes Schichtenwasser sowie in abfließende Oberflächenwässer. Die baubedingten Stoffeinträge in Grund- und Fließgewässer sind in der Regel vermeidbar. Eingriffe in mögliches Schichtenwasser durch Wasserhaltungsmaßnahmen sind nur zeitlich begrenzt gegeben. Die westlich gelegene Bach-Niederung liegt außerhalb des zu erwartenden Baufeldes und wird nicht tangiert. Insgesamt ist damit eine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

Anlagebedingt entstehen aufgrund der zusätzlichen Neuversiegelung von 761 m² (vgl. Boden) ein erhöhter Oberflächenabfluss bei Niederschlagsspitzen und damit ein erhöhter Eintrag von Schmutz- und Niederschlagswasser in den Kanal/Vorfluter. Durch die Versiegelung wird auch die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt (Entzug von Fläche zur GW-Neubildung).

Auf den Grundstücken kann jedoch ein Teil des unbelasteten Oberflächenwassers innerhalb der nicht überbaubaren Fläche versickert werden. Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung entsteht somit nicht.

Betriebsbedingt Stoffeinträge in das Gewässersystem des Ascherbaches sind nicht zu erwarten. Anfallendes unbelastetes Regenwasser wird teilweise zur Gartenbewässerung gesammelt, teilweise auf den Grundstücken versickert oder als Überschussmenge in den Kanal abgegeben.

Das Abwasser aus den Gebäuden wird einer geregelten Entsorgung über das Kanalsystem der Kläranlage Magdala zugeführt. Auf den Grundstücken anfallender Müll wird den örtlichen Entsorgungsunternehmen zugeführt.

12.2.2.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, d.h. FFH- bzw. europäische Vogelschutzgebiete werden von den Vorhaben nicht berührt, die Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Planes hat somit keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete.

12.2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit)

Durch die Errichtung der Wohngebäude entstehen **baubedingt** vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn die aktuell gültigen technischen Normen und Richtlinien eingehalten werden, so z.B. die AVV Baulärm.

Anlagebedingt werden Flächen überbaut, die bisher eine nachrangige Bedeutung für das Schutzgut Mensch hatten, da die ursprüngliche Planung (Sondergebiet Hotel) im Bereich der Änderungsflächen nie umgesetzt worden ist. Durch die 1. Änderung werden somit Voraussetzungen geschaffen, dass im Plangebiet durch die Errichtung von Wohngebieten eine hohe Bedeutung für den Menschen entsteht, es ist somit eine positive Auswirkung festzustellen.

Betriebsbedingt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Lebensqualität der Menschen (in umliegenden Wohngebäuden) durch Lärmemissionen ausgehend von den geplanten Wohngebieten nicht zu erwarten.

Problematisch ist jedoch die Lage des Gebietes im Nahbereich zur L1060 sowie zu nahe gelegenen Gewerbeobjekten und den von dort aus gehenden Lärmemissionen. Um die Situation vor Ort zu untersuchen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt (INGENIEURBÜRO FRANK & APFEL GbR 08.05.2020).

Die Ergebnisse des Gutachtens sind unter Pkt. 7.7 der Begründung dargestellt.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen werden nach Vorschlag durch den Gutachter im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt.

12.2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter)

Im Rahmen der Bauarbeiten sind archäologische Funde möglich. Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Untere Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Weimarer Land und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

Die verloren gehenden Grünflächen unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Da jedoch bereits ein vorhandener B-Plan über den Fläche liegt und die Flächen demnach auch nicht als beihil-fefähige Flächen im Sinne der Landwirtschaftlichen Förderpraxis eingestuft sind, ist der Verlust der Flächen nicht als erheblich zu bewerten. Die weiteren sonstigen Sachgüter in der unmittelbaren Um-ggebung (Wohnbebauung, AWO-Heim, Landstraße L1060 mit begleitendem Rad-/Gehweg) bleiben er-halten und werden durch den B-Plan nicht entscheidungserheblich beeinträchtigt (siehe auch Schutz-gut Mensch).

12.2.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Durch die Überplanung des derzeitigen Geländes wird dieses neu gestaltet. In den bisherigen Fest-setzungen waren bereits ca. 40% der Fläche als überbaubare Fläche, und somit als Versiegelung, festgesetzt und somit rechtskräftig. Zusätzlich entstehen durch die 1. Änderung nunmehr Verkehrsflä-chen und eine neue Aufteilung der Grundstücke, die ihrerseits wieder 40% versiegelte Flächen (bis hin zu möglichen Überschreitungen um 50% der GRZ) ermöglichen. Insgesamt entsteht eine Mehr-versiegelung von 761 m².

Es werden Böden versiegelt, damit auch vegetationsbestimmte Biotope und Lebensräume beeinträch-tigt. Zudem entsteht durch die Bebauung und Versiegelung eine zusätzliche Beeinträchtigung von Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild.

Die entstehenden Emissionen während der Baumaßnahmen und dem zukünftigen Nutzung des Wohngebietes wirken auch auf die umgebenden Wohnsiedlungen, liegen aber unter Beachtung ent-sprechender Vermeidungsgrundsätze im zulässigen Bereich. Das Wohngebiet selbst ist jedoch Lärmemissionen von den angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen ausgesetzt, die wiederum Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Gehölzstrukturen der alten Festsetzungen wurden nie umgesetzt, sodass nur im Westen des Plange-bietes randlich bestehende Gehölze überplant werden. Durch die neu geplanten Gestalt- und Ausgleichsmaßnahmen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen sowie zur Gestaltung der zukünftigen Grünflächen des Plangebietes sowie durch die artenschutzrechtlich vorgesehenen Ver-meidungsmaßnahmen werden die Eingriffe auf das nötigste Maß minimiert.

12.2.2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – d und i (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Das Vorhaben weist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf. Die Gefah-renpotenziale am Standort sind durch allgemein mögliche Ereignisse wie Sturm, Starkregen, Gewitter oder Brand gegeben. Weiterhin können in Zusammenhang mit Unfällen auf der angrenzenden L1060 auch Auswirkungen auf das Wohngebiet entstehen (Stoffemissionen, Brandschäden, etc.). Mit Erdbe-ben oder auftretenden Subrosionsprozessen (Erdfällen etc.) ist entsprechend der geologischen Situa-tion im Plangebiet nicht zu rechnen.

Im Wohngebiet werden keine hoch gefährlichen Stoffe hergestellt. Diesbezüglich sind keine erhöhten Gefahren infolge von Unfällen in Produktionsprozessen oder ähnlichen zu erwarten. Einzelne in Wohngebäuden vorhandene Stoffe und Gegenstände sind jedoch stark umweltschädlich (z.B. Batte-rien, Waschmittel, Betriebsmittel von Fahrzeugen etc.). Wenn diese durch die oben genannten Kata-strophenfälle in die Umwelt gelangen, sind entsprechende Umweltschäden möglich.

12.2.2.7 Nichtdurchführung der 1.Änderung des Bebauungsplanes

Bei **Nichtdurchführung der 1.Änderung des Bebauungsplanes** würden die bisherigen Festsetzungen weiter rechtskräftig bleiben. Die aktuelle Fläche könnte weiterhin mit einem Hotel in den festgesetzten Dimensionen bebaut werden. Da hier aber keine Nachfrage vorhanden ist, würde das Gebiet weiterhin unbebaut und eine bereits baulich gesicherte Potenzialfläche ungenutzt bleiben. Positiv wäre jedoch bei einer unterbleibenden Bebauung der Erhalt von Grünland und Gehölzstrukturen als unbelasteter Lebensraum der Fauna und Grünstruktur am Ortsrand.

12.2.2.8 Zusammenfassung erheblicher Auswirkungen

Im Zuge der oben ermittelten Auswirkungen sind insbesondere folgende erhebliche Beeinträchtigungen festzustellen:

- **Baubedingte** Beeinträchtigung der Avifauna
- **Anlagebedingte** Verlust von 761 m² Grünflächen am Ortsrand (Überlagerung Wohnbebauung und Verkehrsflächen über bisherigem Sondergebiet Hotel, anteilig geringerer Grünflächenanteil)
- Neu-Versiegelung von 761 m² Boden durch das geplante Wohngebiet (Überlagerung Wohnbebauung und Verkehrsflächen über bisherigem Sondergebiet Hotel)
- **Anlagebedingte** Überformung von 165 m² ursprünglicher Bodenstruktur durch Verdichtung und Auffüllung von Flächen außerhalb des bisherigen Bebauungsplangebietes
- **Anlagebedingte** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung weiterer Baukörper am Ortsrand
- **Betriebsbedingte** Beeinträchtigung der geplanten Wohngebiete durch Verkehrslärm und Gewerbelärm der benachbarten Straßen- und Gewerbeflächen

Die jeweiligen Konflikte stellen erhebliche Beeinträchtigung dar und sind als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Zum Ausgleich der genannten Eingriffe sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die unter Punkt 12.2.3 und im Grünordnungsplan unter Punkt 13 näher erörtert werden.

12.2.3 Naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die nachfolgenden Ausführungen dienen zur detaillierten Abarbeitung der nach §15 BNatSchG erforderlichen Inhalte zur Eingriffsregelung.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgt über die Auflistung und Bewertung der Planung der 1. Änderung im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Stand des Bebauungsplanes. Dabei wird ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Kompensation erforderlich wird. Diese wird dann den ggf. zu planenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt wird.

Die Bilanzierung wurde nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, TMLNU 2005) auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) erarbeitet.

Das Plangebiet ist geprägt durch Grünland und Gehölze (v.a. in den bisher nicht zum B-Plan gehörenden Randbereichen). Die überwiegende Fläche wird zwar als Grünland genutzt, aber auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bewertet (Sondergebiet Hotel mit überbaubarer und nicht überbaubarer Fläche, Grünfestsetzungen und Privaten Grünflächen).

Tabelle 10: Bestand, Ermittlung des Bestandswertes (SO Hotel, Private Grünfläche, Intensivgrünland und Feldgehölz)

Kürzel	Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope	Bemerkung/ Lage	Größe in m²	Wert- stufe	Wert- einheiten
Bestandsflächen außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf den Stummeln“					
4250	Intensivgrünland		50	25	1.250
6120	Sonstiges Feldgehölz, naturnah		115	35	4.025
Bestandsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf den Stummeln“					
Festsetzung „Private Grünflächen“					
9399	Sonstige Grünflächen	Grünstreifen am Westrand des rechtskräftigen B-Plangebietes	455	20	9.100
Festsetzung „Private Grünflächen“					
9139	Sonstige Einzelanwesen	SO Hotel GRZ0,4	3.037	0	0
9139	Sonstige Einzelanwesen	SO Hotel Überschreitung bis 0,6 (Festsetzung durchlässiges Pflaster)	1.519	5	7.595
6120	Feldhecke, Überwiegend Bäume	SO Hotel Pflanzstreifen Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.170	35	40.950
9399	Sonstige Grünflächen	SO Hotel Rest nicht überbaubare Grünfläche (Festsetzungen Gehölze bzw. Rasen)	1.867	20	37.340
Summen			8.213		100.260

Die vorstehende Ermittlung des Bestandswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **100.260** Werteinheiten ergeben.

Tabelle 11: Planung, Ermittlung des Planungswertes (Verkehrsflächen und Allgemeines Wohngebiet)

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m²	Wert- stufe	Wert- einheiten
1. Änderung B-Plan Nr. 2 „Auf den Stummeln“ auf einer Gesamtfläche von 8.213 m² (Bruttobauland)					
→ davon Verkehrsflächen, gesamt 948m²					
9213	Sonstige Straße	Verkehrsfläche (Straße)	948	0	0
→ davon Versorgungsflächen, gesamt 25 m²					
8319	Sonstige Flächen der Energiewirtschaft	Versorgungsfläche (Trafo)	34	0	0
→ davon Wohnbauflächen (=Nettobauland), gesamt 7.240 m² GRZ 0,4 mit möglicher Überschreitung bis 0,6, davon:					
-> überbaubare Fläche GRZ 0,4 (40%); gesamt 2.896 m²					
9111	Wohnbaufläche offene Bauweise, versiegelter Flächenanteil	Wohngebiet (bebaubare Fläche, GRZ 0,4)	2.896	0	0
-> mögliche Überschreitung der überbaubaren Fläche durch Nebenanlagen (Gehwege und Stellplätze) in teildurchlässiger Bauweise (20 %); gesamt 1.448 m²					
9111	Wohnbaufläche offene Bauweise, teilversiegelter Flächenanteil	Wohngebiet (Überschreitung GRZ bis 0,45 für Nebenanlagen)	1.448	2	2.896
-> nicht überbaubare Fläche -> Rest (40 %), gesamt 2.896 m², davon:					

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m²	Wert- stufe	Wert- einheiten
6400	Laubbaum	Fläche zum Anpflanzen (Bäume) (Pflanzfestsetzung) G1	240	35	8.400
6110	Feldhecke, überwiegend Büsche	Fläche zum Anpflanzen (He- cke) (Pflanzfestsetzung) A1	396	35	13.860
9351	Garten in Nutzung	Private Grünflächen (Rest oh- ne Bäume und Hecken), Pri- vatgärten G1	2.260	20	45.200
Summen			8.213		70.356

Die vorstehende Ermittlung des Planungswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **70.356** Werteinheiten ergeben.

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert ergibt sich ein Defizit von **- 29.904** Werteinheiten (Flächenäquivalent), zusätzliche externe Maßnahmen sind somit erforderlich.

Die externen Maßnahmen werden im Entwurf ergänzt.

12.2.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Gutachterlichen Fazit der Potenzialabschätzung zum Artenschutz (KGS 2020) wurde zusammenfassend folgendes Ergebnis festgestellt:

„Die Relevanzprüfung ergab ein im Rahmen der Konfliktanalyse auf berührte Schädigungs- und Tötungstatbestände nach §44 (1) BNatSchG zu untersuchendes Artenspektrum. Hierzu gehören 7 Arten der Artengruppen Fledermäuse und 60 Arten der Gruppe der Vögel. Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten oder artenschutzrechtlich relevanter Arten (Anhang II/IV FFH-RL und weitere national streng geschützte Arten) aus anderen Artengruppen lagen nicht vor. Ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahme verhindert werden:

• **V_{SAP1}** Bauzeitenregelung/ Gehölzrodungen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Überwindung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für vorliegendes Vorhaben nicht notwendig.

Nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme treten keine Schädigungs- und Tötungstatbestände für planungsrelevante Arten auf. Somit ist auch für keine Art eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.“ (KGS 2020)

Die erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahme wird in den B-Plan als Hinweis integriert. Details zur Herleitung der Artenschutzrechtlichen Belange sind der Potenzialabschätzung zu entnehmen.

12.2.5 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

12.2.5.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft)

TIERE UND PFLANZEN

Im Rahmen von erforderlichen Gestaltungs-, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen entsprechend der Grünordnungsplanung werden für die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Auf den Stummeln“ u.a. folgende Regelungen getroffen:

- Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Obst-Strauch-Baumhecke, Maßnahme A1)
- Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes (Maßnahme G1)
- Externe Kompensationsmaßnahme: wird im Entwurf ergänzt!
- Vermeidungsmaßnahme V_{SAP1}: Bauzeitenregelung/ Gehölzrodungen

Um die Wirkung auf Tiere während der Bauphase zu verringern, sind Baustelleneinrichtungen auf die unbedingt notwendige Fläche zu begrenzen.

BIOLOGISCHE VIelfALT

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet können mit der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen teilweise vermieden oder ausgeglichen werden. Dies erfolgt durch die Neuplanung von Gehölzflächen innerhalb der Maßnahmenfläche A1 sowie durch die Gestaltung des Wohngebietes im Zuge der Maßnahme G1. Externe Maßnahmen sind ebenso erforderlich und werden im Entwurf ergänzt. Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen der Avifauna werden Bauzeiten-Regelungen zur Gehölzfällung integriert.

FLÄCHE

Innerhalb des Plangebietes wurde mit der Festlegung einer GRZ von 0,4 eine bauliche Begrenzung der maximalen Versiegelung festgelegt. Zur Durchgrünung und Einbindung der Fläche in das Ortsbild erfolgt die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe oben) sowie weiterer Gestaltungsmaßnahmen. Die Flächeninanspruchnahme insgesamt wird dahingehend gering gehalten, da ein bestehendes Bebauungsplangebiet überplant wird (1. Änderung) und bisher nicht entsprechend der alten Festsetzungen nutzbare Flächen nunmehr einer Wohnbaunutzung zugeführt werden sollen.

BODEN

Bodenversiegelung und Bodenverdichtung werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Der Eintrag von Schmier- und Lösungsmitteln sowie Treibstoff während des Baus und der Wartung der Anlagen ist durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mit dem Maß der baulichen Nutzung Obergrenzen der Versiegelung festgeschrieben. Die 761m² Versiegelung belebten Oberbodens ist in die Bilanzierung von Bestand und Planung eingeflossen. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind auch als Kompensationsmaßnahme für die Bodenbeeinträchtigung vorgesehen.

WASSER

Während der Bauphase ist der Eintrag von Schmier-, Treibstoff und Lösungsmitteln durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden. Das anfallende Abwasser ist zur ordnungsgemäßen Reinigung einer Kläranlage zuzuführen. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen A1 und G1 sowie die Begrenzung der Versiegelung mittels GRZ als auch der Festsetzung teilweise durchlässiger Flächenbelege dienen der anteiligen Rückhaltung von Oberflächenwasser (Minimierung Oberflächenwasserabfluss, Erhalt durchlässiger Flächen).

KLIMA/ LUFT

Mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen kann die Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen Luftfeuchte auf das notwendige Maß minimiert werden. Positiv wirken sich auch hier die Neuanlage von Gehölzen im Plangebiet aus. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

LANDSCHAFTSBILD/ ORTSBILD

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zum Umfang (Grundflächenzahl und Höhe) baulicher Anlagen getroffen. Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild dar.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen dient ebenso der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild.

Nicht überbaubare private Grundstücksflächen werden als Gärten angelegt und unterhalten.

12.2.5.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen, Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

12.2.5.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit)

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bezüglich der angrenzenden Lärmquellen auf der L1060 und benachbarter Gewerbegebiete sind Maßnahmen im Bebauungsplan (textliche Festsetzung Pkt. 5 bzw. Erläuterung in der Begründung Pkt. 7.7) erforderlich und festgesetzt.

12.2.5.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und sonstige Sachgüter)

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Kultur- und sonstiger Sachgüter im Plangebiet sind nicht erforderlich. Werden bei Erdarbeiten Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste (z.B. Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä.) festgestellt, sind diese im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich dem Landkreis Weimarer Land als Untere Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

12.3 Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, h und j BauGB

EMISSIONEN, ABFÄLLE UND ABWASSER

Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten. Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt über das bestehende Kanalnetz zur zentralen Kläranlage in Magdala.

Abfälle werden zentral durch den örtlichen Entsorger erfasst und fachgerecht entsorgt.

ENERGIEEFFIZIENZ UND NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIE

Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden angestrebt. Aufgrund gesetzlicher Regelungen, wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung, sind Bauherren von Wohngebäuden zudem an entsprechende Vorgaben zur Energieeffizienz und Energienutzung gebunden.

12.4 Alternativen

Aussagen zur Alternativenprüfung für das Vorhaben sind unter Kapitel 4.2.1 zu finden. Eine zusätzliche Alternativprüfung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

12.5 Ergänzende Angaben

12.5.1 Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes entsprechend des Leitfadens UVP und Eingriffsregelung in Thüringen schutzgutbezogen erfasst und in ihrer Bedeutung unterschieden. Zur Bewertung der Biotope wurde die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) und das Bilanzierungsmodell Thüringen (TMLNU 2005) angewandt.

Inhalt des Bauleitplans und damit verbunden ist eine Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung ist. Zeitgleich wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem nach der Analyse des Bestands (Eingriffsermittlung) grünordnerische Maßnahmen entwickelt werden. Auf eine detaillierte Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen wird im Umweltbericht verzichtet, da diese Bestandteile des integrierten GOP sind und dort ausführlich beschrieben werden.

Grundlage der Ermittlung der Schutzgüter stellen vorrangig Erhebungen vor Ort (Ortsbegehungen am 17.03.2020) dar. Weiterhin erfolgte die Aufstellung einer Potenzialabschätzung zum Artenschutz (vgl. KGS 2020), deren Ergebnisse in den vorliegenden Umweltbericht eingeflossen sind.

12.5.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In die Erarbeitung des Umweltberichtes sind alle derzeit verfügbaren Unterlagen, Gutachten usw. eingeflossen. Schwierigkeiten traten bisher nicht auf.

12.5.3 Monitoring

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden.

Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Stadt Magdala. Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen werden bzw. bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden genutzt werden. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“. Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber den Stadt besteht (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen des Monitorings gem. § 4c BauGB sind folgende Maßnahmen bzw. Leistungen erforderlich:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen
- Überprüfung der Entwicklung des Gebietes nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, spätestens jedoch 10 Jahre nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Magdala überwacht die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB.

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden bereits innerhalb der Festsetzungen/Hinweise bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Insofern ist deren Durchführung bzw. Umsetzung an den Bebauungsplan gebunden.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Langzeitkontrolle der Maßnahmen zu ermöglichen.

Die grünordnerischen Maßnahmen bzw. die Ausgleichsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer nachhaltigen Wirkung zu kontrollieren. Die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Gehölze sind dauerhaft extensiv zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Tabelle 12: Geplante Überwachungsmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen:	Zeitpunkt:
Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen	während / nach der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen
Einhaltung artenschutzrechtlicher Bauzeitenregelungen	vor/ während der Baumaßnahmen
Überwachung der Bauarbeiten hinsichtlich möglicher archäologischer Funde im Boden → ggf. erforderliche Maßnahmen → Informationspflicht	während der Baumaßnahmen

12.5.4 Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Auf den Stummeln“ in Magdala stellt im Sinne des BNatSchG § 14 einen nach § 17 genehmigungspflichtigen Eingriff dar, wobei für das Baurecht gesonderte Bestimmungen gemäß § 18 BNatSchG und § 1a BauGB gelten.

Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, innerhalb der für dieses Vorhaben eingriffsrelevanten Schutzgüter, werden umfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Rahmen des Umweltberichtes werden dazu Maßnahmen vorgeschlagen, die im Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Der Standort des Plangebietes befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Stummeln“ in Magdala. Die Planfläche, derzeit noch unbebaut und aus überwiegend Grünland und randlichen Gehölzen bestehend, wird umgrenzt von der umgebenden Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (im Süden Sondergebiet Hotel, im Norden Mischgebiet, Gewerbegebiet), von der Landesstraße L1060 im Osten und Gehölze, Gärten und Grünlandflächen am Rand der Ascherbach-Niederung im Westen.

Durch die Planung erfolgt eine Änderung der bisherigen Festsetzungen (Sondergebiet Hotel -> Verkehrsflächen, Versorgungsfläche, Wohngebiet) und eine Einbeziehung randlicher Flächen, dies bisher nicht Teil des B-Plans waren (Grünland, Gehölze). Der mit der Überplanung einhergehende Verlust von naturnahem Boden, sowie von Lebensraum für Flora und Fauna (v.a. Siedlungsgrün, Intensivgrünland) ist erheblich. Die geplanten Wohngebäude entstehen im derzeitigen Ortsrandbereich. Insgesamt ist das Plangebiet randlich aufgrund der benachbarten L 1060, der umgebenden Bebauung und der bestehenden Festsetzungen zum rechtskräftigen B-Plangebiet bereits als vorbelastet einzustufen. Durch die Realisierung unterschiedlicher Maßnahmen werden Umweltbelastungen vermieden, reduziert bzw. ausgeglichen und ersetzt. Mit Hilfe eines Monitorings werden weitere ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt und des Landschaftsbildes vermieden.

Insgesamt wurde angestrebt, den Flächenverbrauch auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Die Versiegelung und Bebauung wird im Vergleich zum bisherigen Planungsstand jedoch erhöht. Die Grundflächenzahl bleibt wie im bisherigen Sondergebiet bei GRZ 0,4 (Überschreitung bis 0,6 möglich), jedoch ist eine Neuversiegelung durch die zusätzlich erforderlichen Verkehrsflächen insgesamt unvermeidlich.

Anteilig kann dies durch die Anlage von Gehölzstreifen am Gebietsrand sowie durch Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken erfolgen. Der verbleibende Eingriff wird über externe Kompensationsmaßnahmen kompensiert (Maßnahmen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt).

Artenschutzrechtliche Konflikte sind für den dargestellten Artenbestand nicht festzustellen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG können alle ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen ist dabei die vorgegebene Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen einzuhalten (Maßnahme V_{SAP1}). Es sind darüber hinaus keine besonderen artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auch eine Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung aller erforderlichen Maßnahmen **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist. Somit kann der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden.

13. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / KOMPENSATIONSMAßNAHMEN (§ 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Das Plangebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Für den Bebauungsplan werden folgende GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN getroffen:

13.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 6 BauGB)

G1: Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 Abs. 2 BauNVO oder die Ausgleichsmaßnahmen A 1 belegt sind, gärtnerisch anzulegen. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum in der Pflanzqualität H, StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 2 (unter Punkt 13.2). Die Begrünung der übrigen Fläche erfolgt mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen.

Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Obst-Strauch-Baumhecke

An der nordöstlichen und nordwestlichen Gebietsgrenze wird im Übergang zwischen Wohngebiet und freier Landschaft eine 6 m bzw. 7 m breite Neupflanzung von Gehölzen (Obstbäume, Obststräucher, sonstige standortgerechte heimische Laubsträucher) festgesetzt. Es sind 5 Pflanzreihen locker mit Sträuchern einer Höhe von 60/100 cm gemäß Pflanzliste 1 (unter Punkt 13.2) mit einem Pflanzabstand von 2 m zueinander und 1 m in der Reihe, versetzt angeordnet, zu pflanzen. Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einem Pflanzabstand untereinander von 6 - 10 m gemäß Pflanzliste 2 (unter Punkt 13.2) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren und zu erhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO ist im Pflanzstreifen ausgeschlossen.

13.2 Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise

Externe Ersatzmaßnahmen

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert ergibt sich ein Defizit von - 29.904 Werteinheiten (Flächenäquivalent), zusätzliche externe Maßnahmen sind somit erforderlich. Die externen Maßnahmen werden im Entwurf ergänzt.

Pflanzlisten:

Pflanzliste 1:

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*).

Pflanzliste 2:

Obstbäume: Kulturapfel (*Malus domestica*), Pflaume/Zwetschge/Reneclaudie etc. (*Prunus domestica*) Kulturbirne (*Pyrus communis*). Alternativ ist die Verwendung von Wildobstbäumen möglich: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyrausta*), Wildkirsche (*Prunus avium*).

Laubbäume: Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Pflanzliste 3

Laub- und Wildobstbäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus pyrausta*), Thüringer Mehlbeere (*Sorbus xthuringiaca*), Speierling (*Sorbus domestica*)

13.3 Maßnahmenblätter

Für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wurden Maßnahmenblätter angefertigt. Die Maßnahmen-Nummern im Maßnahmenverzeichnis entsprechen den Nummern im Maßnahmenblatt. Die aus-

führliche Begründung der einzelnen Maßnahmen ist den jeweiligen Maßnahmenblättern zu entnehmen.

A1: Anlage einer Obst-Strauch-Baumhecke am westlichen Ortsrand

G1: Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes

Bezeichnung der Baumaßnahme 1. Änderung Bebauungsplan Nr.2 „Auf den Stummeln“	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 1 Anlage einer Obst-Strauch-Baumhecke
LAGE DER MAßNAHME: Maßnahmenfläche A1 im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes parallel zur Gebietsgrenze		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes - Beeinträchtigung und Verlust von Biotopstrukturen (Grünland, Brachflächen) mit Lebensraumfunktion für planungsrelevante Tierartengruppen - Versiegelung und Überformung von Boden		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: An der nordwestlichen und nordöstlichen Gebietsgrenze wird im Übergang zwischen Wohngebiet und freier Landschaft und Wohngebiet und Mischgebiet innerhalb der Maßnahmenfläche A1 eine 6m bzw. 7m breite Neupflanzung von Gehölzen (Obstbäume, Obststräucher, sonstige standortgerechte heimische Laubsträucher) festgesetzt. Es sind 5 Pflanzreihen unter Berücksichtigung des Nachbarrechts locker zu bepflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist im Pflanzstreifen ausgeschlossen.		
DURCHFÜHRUNG: Pflanzung Obst-Strauch-Baumhecke (396 m² verteilt auf 3 Baugrundstücke) - Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1 x 2 m, versetzt anordnen - Bäume: Hochstamm, 2xv StU 10-12cm, Pflanzabstand 6-10m - Berücksichtigung des Thüringer Nachbarrechtes (Grenzabstände) und von Schutzabständen zu Leitungen		
PFLANZLISTE: - Sträucher: Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>), Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>), Stachelbeere (<i>Ribes uva-crispa</i>). - Obstbäume: Kulturapfel (<i>Malus domestica</i>), Pflaume/Zwetschge/Reneclaudie etc. (<i>Prunus domestica</i>) Kulturbirne (<i>Pyrus communis</i>). Alternativ ist die Verwendung von Wildobstbäumen möglich: Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Wildbirne (<i>Pyrus pyrausta</i>), Wildkirsche (<i>Prunus avium</i>). - Laubbäume: Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>).		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege</u> - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1)		
<u>Unterhaltungspflege:</u> - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Bäume und Sträucher (kein Formschnitt, Charakteristik einer frei wachsenden Hecke soll erzielt werden), regelmäßige Verjüngung der Obststräucher, möglichst fachgerechter Obstbaumschnitt, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Rohbaus der Wohngebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken		
VORGESEHENE REGELUNG:		

Bezeichnung der Baumaßnahme 1. Änderung Bebauungsplan Nr.2 „Auf den Stummeln“	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 1 Anlage einer Obst-Strauch-Baumhecke
Flächengröße: Eigentümer: Herstellung: Unterhaltung:	396 m², anteilig in 3 Baugrundstücken Zukünftige Grundstückseigentümer Erschließungsträger Zukünftige Grundstückseigentümer	

Bezeichnung der Baumaßnahme 1. Änderung Bebauungsplan Nr.2 „Auf den Stummeln“	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 1 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
LAGE DER MAßNAHME: Nicht überbaubare Fläche der jeweiligen Baugrundstücke		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum in der Pflanzqualität H, StU 12-14cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder Obstbäume. Die Artauswahl obliegt dem Grundstückseigentümer. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO oder die Ausgleichsmaßnahmen A 1 belegt sind, als gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen. Es erfolgt eine Begrünung mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen.		
DURCHFÜHRUNG: Baumpflanzungen (14 Stück, 1 Baum pro Grundstück) - Pflanzung von, hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen: Hochstamm, StU 12-14 - Verankerung der Hochstämme mit Dreibock sowie Verdunstungsschutz durch Stammschutzfarbe - ein Wässerungsgang während der Pflanzung - Das Thüringer Nachbarschaftsrecht ist dabei zu berücksichtigen. - Die Baumstandorte können dabei innerhalb des Grundstückes unter Beachtung von Grenzabständen und vorgesehenen Hausanschlussleitungen frei gewählt werden		
DURCHFÜHRUNG: Begrünung der nicht überbaubaren Fläche - Individuelle Gestaltung und Herstellung durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer - Beachtung der GRZ von 0,4 und Überschreitung bis 0,6; sodass immer 40 % des Baugrundstückes begrünt werden müssen		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Fertigstellungs-/ Entwicklungspflegepflege</u> - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Baumpflanzung, zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch), Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) - individuelle Pflege der übrigen Fläche durch den Grundstücksbesitzer		
<u>Unterhaltungspflege:</u> - dauerhafte extensive Pflege der Bäume (kein Formschnitt (Charakteristik frei wachsender Bäume soll erzielt werden), möglichst fachgerechter Obstbaumschnitt bei Obstbäumen, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung) - individuelle Pflege der übrigen Fläche durch den Grundstücksbesitzer		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- nach Fertigstellung der Wohngebäude und sonstigen befestigten Flächen		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: gesamt 2.500 m², 12 Bäume anteilig verteilt auf 12 Baugrundstücke Eigentümer: Zukünftige Grundstückseigentümer Herstellung: Zukünftige Grundstückseigentümer Unterhaltung: Zukünftige Grundstückseigentümer		

14. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung entsprechend den Vorgaben der Stadtplanung der Stadt Magdala
- Nutzung baulicher Potenzialflächen (nicht vermarktbarer Leerstandfläche eines bestehenden Baugebietes)
- Schaffung eines Wohnbaulandangebotes zur Deckung des städtischen Bedarfs und Vermeidung des Wegzugs Bauwilliger

Auswirkungen auf den Verkehr

- geringe Auswirkungen durch Realisierung eines kleinen Baugebietes und der Ausbildung der erforderlichen Verkehrsraumbreiten

Auswirkungen auf den Naturraum

- Festsetzung einer GRZ von 0,4 und somit Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/ unversiegelter Bodenflächen
- Zulässigkeit von begrünten Flachdächern als Beitrag zum Klimaschutz
- Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen

15. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Quellenverzeichnis

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30. Juli 2019, verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 i.d.F. d. Bekanntmachung vom 04.07.2014 (GVBl. Nr. 6/2014)

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011)

Literatur, Gutachten und Internet

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATIONEN (GDI-TH 2019): Geoproxy Thüringen. http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Bodenschutz 23.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (1999): Eingriffsregelung in Thüringen.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2005): Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT / THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2004): Die Naturräume Thüringens - Naturschutzreport Heft 21.

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR GEOLOGIE (Hrsg., 2000): Die Leitbodenformen Thüringens. Beiheft 3. 2., überarbeitete und erweiterte Auflage. Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen.

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2013): Gewässergüte Fließgewässer. Gewässergüte 2013. http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/ap/ap08.html#sm06

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2019): Umwelt regional. http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2019): Kartendienste des TLUBN. Kartendienste „Naturschutz“ sowie „Geologie und Bodenkunde“ <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2009): Artenliste 1 – Zusammenstellung der europarechtlich (§§) geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel): - In: Artenlisten von Thüringen 2009:

http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/artenliste_1_europarechtlich____geschuetzten_tier_pflanzenarten_thueringen_ohne_voegel_270309.pdf

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2009): Artenliste 2 – Zusammenstellung der national streng geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel): - In: Artenlisten von Thüringen 2009:

http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/artenliste_2_national____geschuetzten_tier_pflanzenarten_thueringen_ohne_voegel_270309.pdf

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2013): Artenliste 3 – Zusammenstellung der planungsrelevanten Vogelarten von Thüringen: - In: Artenlisten von Thüringen 2009:

http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/2013_planungsrel_vogelarten.pdf