

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ der Stadt Werra-Suhl-Tal, Stadtteil Berka/Werra
(Vorhabenträger: Peter Krauß)



Teil I: Begründung:

1. Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung / Einordnung in den Flächennutzungsplan
2. Städtebauliche Situation und Struktur der künftigen Bebauung
3. Erschließung
4. Festsetzungen
5. Strukturdaten

Teil II: Umweltprüfung

1. Allgemeines
2. Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplanes
3. Ziele des Umweltschutzes
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 4.1. Bestandsbeschreibung und –Bewertung des Umweltzustandes
 - 4.2. Prognose bei Nichtdurchführung des Plans
 - 4.3. Prognose bei Durchführung des Planes
5. FFH – Verträglichkeit
6. Eingriffsbewertung mit Eingriffs-Ausgleich Bilanzierung
7. Zusammenfassung

Begründung

1. Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung / Einordnung in den Flächennutzungsplan

§ 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinden zur Aufstellung von Bauleitplänen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Diesem Gebot Rechnung tragend beschloss die Stadt Werra-Suhl-Tal die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich „Hinter den Gärten“ im Stadtteil Berka/Werra. Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von maximal vier Einfamilienhäusern mit dazugehörigen Nebenanlagen geschaffen werden. Der Bauherr ist ortsansässig.

Mit Beschluss Nr. ... / vom2020 leitete die Stadt das erforderliche Bauleitverfahren ein.

Verfahrensgegenstand ist die Erstellung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren nach den §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich Gemarkung Berka/Werra, Flur 8, Flurstücke 1103 (teilweise) und 1104/3.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Berka / Werra wird die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, befindet sich jedoch im Übergangsbereich zu ausgewiesenen Mischbauflächen im Norden und Osten. Zur

Sicherung der eindeutigen Einhaltung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Rahmen des derzeitigen Änderungsverfahrens angepasst (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Dieses erfolgt in Verbindung mit den ohnehin anstehenden Änderungen im Bereich des Gewerbegebietes „Auf der Dornhecke“ und weiteren erforderlichen Anpassungen an Entwicklungen der letzten Jahre.

2. Städtebauliche Situation und Struktur der künftigen Bebauung

Die Stadt Werra-Suhl-Tal hat derzeit mit seinen Stadtteilen ca. 6.460 Einwohner. Sie befindet sich geographisch ca. 25 km südwestlich von Eisenach und grenzt an die Gemeinden Gerstungen, die Städte Bad Salzungen und Vacha sowie in Teilen an das Bundesland Hessen.

Verkehrsseitig erschlossen ist der Stadtteil Berka durch die den Ort von Osten nach Westen durchquerende L 1023 (Heringen - Berka/Werra - Wünschensuhl - Marksuhl). Über die L1022 ist Berka an die BAB 4 (Frankfurt/Main - Dresden) angebunden (ca. 2-3 km).

Das Plangebiet befindet sich im Südenosten der Ortslage Berka/Werra. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Im nördlichen und östlichen Bereich schließt das Plangebiet an die bebaute Ortslage an.



Lage des Plangebietes im Anschluss an die Bebauung im Heinrich-Zille-Weg und an die Straße „Am Felsenkeller“

Südlich befindet sich eine Bebauung mit diversen Nebenanlagen sowie Flächen mit einer Nutzung als Wirtschaftsgrünland als Übergang zur freien Landschaft.

Die künftige Bebauung soll entlang der bereits benannten Wegeparzelle (Flurstück 1103) parallel zur Straße „Am Felsenkeller“ erfolgen, so dass den im Gebiet gegebenen städtebaulichen Grundstrukturen Rechnung getragen wird. Hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Kubatur der künftigen Wohngebäude erfolgt durch geeignete Festsetzungen zur Bauweise und zu den verschiedenen Maßen der baulichen Nutzung eine entsprechende Berücksichtigung der Umgebungssituation.

Durch entsprechende Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird der Übergang zur freien Landschaft gestaltet, und gleichzeitig der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht.

3. Erschließung

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind gesondert als Gegenstand des nach § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließenden Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Stadt und Bauherren zu sichern.

Die verkehrsseitige Anbindung des Vorhabens kann als gesichert angesehen werden. Sie erfolgt über den angrenzenden Heinrich-Zille-Weg weiter direkt an die L1022 (Jacob-Töpfer-Straße). Vom Heinrich-Zille-Weg ausgehend wird das Plangebiet über das vorhandene Wegegrundstück 1103 angebunden.

Diese Anbindung über diese Wegeparzelle ist auf einer Breite von mindestens 4,5 m auszubauen. Ca. 100 m vom Anbindungspunkt an den Heinrich-Zille-Weg ist eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge gemäß EAE 85/95 vorgesehen.



Anbindung an den Heinrich-Zille-Weg und Verlauf der Erschließungsstraße

Wasser / Abwasser:

Der Trinkwasseranschluss erfolgt über die Versorgungsleitung im Heinrich-Zille-Weg. An den jeweiligen Grenzen der künftigen Eigenheimgrundstücke sind von den Eigentümern auf ihre Kosten Wasserzählschächte zu errichten und zu unterhalten.

Der Abwasseranschluss erfolgt ebenfalls im Heinrich-Zille-Weg. An den Grundstücksgrenzen sind von den Eigentümern entsprechende Kontrollschächte zu errichten und zu erhalten.

Das nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

4. Festsetzungen

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sollen nur Wohngebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen sein. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt, womit ein der Ortsrandtypik entsprechende lockere Bebauung gesichert werden soll.

Die zulässige Gebäudehöhe darf max. 14 m betragen. Unter Beachtung des festgesetzten Höhenbezugspunktes und der gegebenen Geländesituation ergibt sich daraus auf das Erdgeschoss der jeweiligen Gebäude bezogen eine reale Gebäudehöhe von ca. 10 bis 11 m. Damit wird der Umgebungssituation entsprochen.

Hinsichtlich der Bauweise wird eine Einzelhausbebauung mit seitlichen Grenzabstand bestimmt. Die zulässige Gebäudelänge wird auf 20 m beschränkt.

Aus der gegebenen Geländesituation ergibt sich das Erfordernis Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorzunehmen. Ggf. sind zur Erschließungsstraße hin Stützmauern vorzusehen. Diese Maßnahmen sind so gering wie möglich zu halten und werden höhenmäßig auf 1,50 m begrenzt.

Die festgesetzten Pflanzgebote werden im Umweltbericht erläutert. Sie dienen sowohl der Sicherung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches als auch der Einbindung der künftigen Bebauung in das gegebene Orts- und Landschaftsbild.

Gestalterisch geboten ist die Beschränkung der Zulässigkeit von Dachformen und Dachfarbe. In beiden Fällen wurde die in Berka vorhandene typische Situation aufgegriffen und festgesetzt.

5. Strukturdaten

- Anzahl der Baugrundstücke	4
- Anzahl der WE	4
- Fläche gesamt	6.010 m ²
davon:	
- versiegelte Fläche (Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garagen)	1.000 m ²

- Verkehrsflächen 700 m²
- nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzgebot 3.520 m²
- frei wachsende Flurholzhecke 630 m²

Umweltbericht

1. Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Deren Inhalte sind im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB durch die Gemeinde festzulegen. Folgende Schutzgüter sind danach näher zu betrachten:

- Flora, Fauna und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Landschaft, Landschaftsbild.

Ergänzend wird auf die Schutzgüter Mensch, Klima / Luft sowie Kultur & sonstige Sachgüter eingegangen.

Neben dem Umweltbericht ist die Eingriffsregelung in Thüringen anzuwenden.

Auf Basis der im Rahmen der ersten Untersuchungen zum Bebauungsplan gewonnenen Erkenntnisse wurde bereits eine erste Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen und in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Nachfolgend wird der vorläufige Umweltbericht aufgeführt, welcher nach Auswertung entsprechender Stellungnahmen und Abschluss eventuell notwendiger Untersuchungen vervollständigt wird.

2. Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Ziel der Planung ist es, den bestehenden konkreten Eigenbedarf ortsansässiger Familien mit Grundstücks- und Gebäudeeigentum zu befriedigen.

Beabsichtigt ist die Errichtungen von vier Wohnhäusern mit Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen.

Dazu werden in der Stadt die Flurstücke 1103 (teilweise) und 1104/3 in der Flur 8 überplant.

Die Planung ist hinsichtlich Größe und Art der Nutzung derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Berka/Werra entwickelt. Der Flächennutzungsplan bedarf der Änderung. Dieses soll im Parallelverfahren erfolgen. Dabei soll der Flächennutzungsplan weitere Korrekturen erfahren.

3. Ziele des Umweltschutzes

Mit der baulichen Umsetzung der geplanten Vorhaben sind Veränderungen in Natur und Landschaft verbunden, die durch geeignete grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen kompensiert werden müssen.

Sind durch das Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erfolgt die fachliche Umsetzung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind in § 18 BNatSchG eindeutig definiert. Nach § 19 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Sind Eingriffe unabwendbar, sind diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Allgemein können folgende Naturschutzziele formuliert werden:

- Begrenzung der Versiegelung des Oberbodens durch Kosten und Flächen sparendes Bauen,

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Vermeidung von Bodenerosion durch Begrünung,
- Schutz des Bodens, sparsamer und schonender Umgang mit Boden, insbesondere mit vorhandenen Oberboden,
- Schutz und Entwicklung des natürlichen Wasserhaushaltes,
- weitgehender Erhalt des Niederschlagswassers für das Gebiet,
- positive Beeinflussung des Kleinklimas durch Baum- und Strauchpflanzungen, die gemeinsam mit der übrigen Vegetation der Luftfeuchtigkeit anreichern, Staub binden und CO² umwandeln,
- Schutz und Entwicklung der Arten der Biotope sowie Förderung von Biotopverbunden,
- Schaffung und Erhalt von Lebensräumen für Pflanze und Tierwelt,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Grundsatz ist durch die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- a. Während der Bautätigkeit kann es zu temporären baubedingten Beeinträchtigungen wie Lärm, Emissionen, Bodenverdichtung, Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtungen, etc. kommen.
- b. Flächeninanspruchnahme durch Überbauung, Umgestaltung und Neuversiegelung auf einer Fläche von ca. 6.000 m².
- c. Mit der Bebauung ist eine Änderung des Mikroklimas durch eine Änderung der thermischen Bedingungen und der Verdunstungsrate verbunden.
- d. Hinsichtlich Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigungen sowie Unfallrisiko können auf der Ebene des Bebauungsplanes keine genauen Aussagen getroffen werden. Diese dürften jedoch marginal sein.

- e. Grundsätzlich ist durch das anzunehmende leicht erhöhte Verkehrsaufkommen mit einem zusätzlichen Eintrag von Luftschadstoffen zu rechnen, der in der Planung aufgrund seines äußerst geringen Umfanges nicht genauer quantifiziert werden muss.

4.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung des Umweltzustandes

Boden

Das Plangebiet liegt im so genannten Salzunger Buntsandsteinland.

Laut Landschaftsplan sind hier lehmig steinige Böden vorherrschend sind, die teilweise zu Staunässe neigen und eine Tendenz zur Versauerung aufweisen.

Diese Böden sind gekennzeichnet durch eine mittlere Fruchtbarkeit. In Abhängigkeit vom Bewuchs und von den Regenereignissen sind die Hanglagen erosionsgefährdet.

Als Standort für die natürliche Vegetation spielt das Plangebiet aufgrund der starken Überprägung durch die landwirtschaftliche Nutzung nur eine geringe Rolle. Als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den sandigen Böden eine größere Bedeutung zu.

Bodendenkmale und landschaftsgeschichtliche Urkunden sind im Plangebiet nicht bekannt.

Vorab kann auf Grund der bekannten Parameter festgestellt werden, dass der Standort in Hinblick auf die Baugrund- und Wasserverhältnisse für die Umsetzung des Vorhabens geeignet ist.

Auch ist davon auszugehen, dass der anstehende Baugrund zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist.

Wasser

Ganzjährig Wasser führende Oberflächengewässer bzw. stehende Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Grundwasser tritt erst in größeren Tiefen auf. Das Plangebiet befindet sich außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

Alles anfallende Niederschlagswasser kann aktuell auf der Fläche versickern, so dass man davon ausgehen kann, dass hier ein weitgehend natürlicher Wasserhaushalt existiert. In Tauperioden oder nach Starkregenereignissen fließt das Niederschlagswasser entsprechend der Topographie in nördlicher Richtung in die örtliche Vorflut.

Der bestehenden Erosionsgefährdung bei Starkregenereignissen ist durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet (insbesondere Minimierung der Versiegelung und geeignete Pflanzmaßnahmen, u. ä.) Rechnung zu tragen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Auch ihre Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

Faunistische und vegetationskundliche Kartierungen liegen für das Plangebiet nicht vor und wurden auch nicht beauftragt.

Der ausgewiesene Bestand wurde im Juni 2020 mit folgendem Ergebnis aufgenommen:

- | | |
|--|--------------------|
| - Bestandsgehölze | - keine |
| - intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland | - restliche Fläche |

Ein auf dem Flurstück vorhandener kleiner Schuppen ist zu vernachlässigen.



Nutzung des Plangebietes als Wirtschaftsgrünland

Die künftige als Bauland mit Hausgärten und Nebengelass zu nutzende Fläche wird aktuell ausschließlich intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt und damit regelmäßig einer mechanischen Bodenbearbeitung unterzogen. Bezeichnenderweise weist die Fläche eine hohe Artenarmut auf. Dem entsprechend ist dessen ökologische Bedeutung als eher gering einzuschätzen.

Vorkommen geschützter Arten nach BNatSchG bzw. Arten der Roten Liste Deutschlands bzw. Thüringens sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

Landschaftsbild und Erholung: Das Landschaftsbild ist geprägt durch angrenzende aufgelockerte Einfamilienhausbebauung, eine dichtere Bebauung entlang der Straße „Am Felsenkeller“ und ausgedehnte Grünland- und Ackerflächen. Bereichernde Elemente fehlen weitgehend.

Dem Menschen werden somit keine Flächen, die vorher der Erholung dienten entzogen.

Das Planungsgebiet hat durch Nutzung und Größe wenig Einfluss auf **Klima und Luft**. Gehölze mit Luft verbessernder Wirkung (Filterung von Schadstoffen und Stäuben, Sauerstoffproduktion) fehlen. Durch die umgebenden Nutzungen ist von einer gewissen Vorbelastung auszugehen.

Für das Schutzgut **Klima/Luft** liegen darüber hinaus keine verwertbaren Unterlagen vor, anhand derer das Plangebiet in seiner Situation konkret beschrieben und bewertet werden kann. Da mit dem geplanten Eingriff keine grundlegenden (negativen) Veränderungen zu erwarten sind, kann auf eine weitere Prüfung verzichtet werden.

Zu schützende **Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter** sind im Plangebiet und im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

Arten und Biotope: Für den Arten- und Biotopschutz ist das Bebauungsplangebiet von geringer Bedeutung. Es sind keine Gehölze oder sonstigen bereichernden Strukturen in den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu finden. Auch sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder sonstigen Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Besonders geschützten Biotope im Sinne des § 18 ThürNatG sind nicht vorzufinden.

4.2. Prognose bei Nichtdurchführung des Planes

Im Falle, dass die Vorhaben nicht umgesetzt werden würde und damit die Grünlandnutzung erhalten bliebe, würde sich auch keine Veränderung von Lebensräumen, Boden und Landschaft ergeben. Vor dem Hintergrund der mit der baulichen Entwicklung in Zusammenhang stehenden Begrünung von Teilflächen (einschließlich der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) wäre die Auswirkung einer Nichtplanung mit Ausnahme des Versickerungspotenziales des Bodens eher negativ bis neutral zu bewerten.

4.3. Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Plans

In der nachfolgenden Übersichtstabelle sind die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung aller Schutzgüter zur Übersicht, differenziert nach Wirkfaktoren prognostiziert. Hierbei erfolgte eine Differenzierung nach baubedingten, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren.

Bewertet werden ausschließlich „normale“ Auswirkungen, eventuelle Störfälle oder Unfälle können nicht beachtet werden.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Tiere / Pflanzen	gering	keine
Wasser	gering	gering
Klima	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Die aus der Matrix zusammengestellte Übersicht zeigt, dass auch bei eingeschränkten Prognosemöglichkeiten insgesamt mit äußerst geringen Auswirkungen zu rechnen ist.

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Erholung und für andere Schutzgüter, wie Pflanzen und Tiere sowie der Landschaft Verbesserungen erreicht werden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Boden / Wasser:

Erläuterung / Bewertung:

Mit den Schutzgütern Boden und Wasser sind Elemente betroffen, denen im Planungsgebiet eine größere Bedeutung zukommt. Der Boden verliert seine Funktionen auf einem Viertel des Plangebietes fast vollständig und auch die Grundwasserneubildung wird herabgesetzt.

Insgesamt bedeutet die Überbauung und Neuversiegelung eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden und Grundwasser.

Vermeidungsmaßnahmen: Zur Minimierung der Beeinträchtigungen trägt die geplante Reduzierung der Neuversiegelung bei, die sich in einer vorgeschriebenen Begrünung (Pflanzflächen, Dachbegrünung, Rasengittersteine etc.) auf den jeweiligen Grundstücken ausdrückt. Damit sind positive Effekte für das Schutzgut Boden verbunden und ein Teil der Bodenfunktionen kann erhalten bleiben oder durch Auftragsböden übernommen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes können bis zu 1.860 m² bislang unversiegelter Fläche ganz oder teilweise befestigt werden.

Gemäß § 1 BauGB ist mit Boden sparsam umzugehen. Der Bebauungsplan muss auf diese gesetzliche Forderung reagieren.

Dies erfolgt beispielsweise mit Festsetzungen zur Befestigung der Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise. Zudem werden im Plangebiet der Flächenverbrauch und damit die Bodenversiegelung, durch Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche und durch Begrenzung des Baufeldes auf das unvermeidliche und notwendige Maß beschränkt.

Fazit:

Die Planungen sehen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von maximal 30 % der Gesamtfläche vor. Durch die oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurde der Eingriff auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Dennoch leiten sich für das Baugebiet Auswirkungen und ein Kompensationserfordernis ab.

Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend im Gebiet verbleiben. Solange eine konzentrierte Versickerung oder Rückhaltung vor Ort nicht möglich ist, ist mit der geplanten Weiterverwendung von Regenwasser eine praktikable und ökologisch sinnvolle Alternative umzusetzen.

Ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff des Schutzgutes Wasser kann demnach ausgeschlossen werden.

Flora, Fauna, biologische Vielfalt

Mit dem Eingriff und den hier geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird das Plangebiet hinsichtlich seiner naturräumlichen Ausstattung aufgewertet und artenreicher. Die jungen, standortgerechten und größtenteils heimischen Gehölze am Plangebietsrand werden zu einem typischen Feldgehölz aufwachsen und dem folgend sich selbstständig, auf das Lebens- und Nahrungsangebot angepasste Populationen ein-

stellen. Weitere, neue Lebensräume werden mit den solitären Bäumen und Sträuchern entstehen.

Fazit:

Im Plangebiet wurden keine geschützten oder gefährdeten Arten festgestellt, dem folgend kann ein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff für das Schutzgut Flora, Fauna ausgeschlossen werden. Mit den geplanten, festgesetzten Pflanzungen wird das Gebiet kleinteilig strukturiert, welches im Vergleich zur jetzigen intensiv genutzten Wiesenfläche eine Erhöhung der Artenvielfalt erwarten lässt.

Landschaft

Mit der Umsetzung des Vorhabens erfährt die aktuell intensiv als Grünland genutzte Fläche eine Veränderung: der über Jahrzehnte und länger bestehende freie Landschaftsraum wird anthropogen, kleinteilig überformt. Gleichwohl wird durch die vorgesehene, naturnahe Bepflanzung in den Randbereichen und durch die solitären Einzelbäume im Gebietsinneren die Fläche strukturiert. Die geplanten Gebäude müssen sich hinsichtlich seiner Gestalt, Größe und Höhe in die umgebende Landschaft einfügen. Dies bedarf sorgfältiger gestalterischer Maßnahmen und eine Rücksichtnahme auf die gegebene Höhensituation. Des Weiteren kann durch die Farbgebung der Gebäude und der verwendeten Materialien und eine großzügige Eingrünung eine bessere Einbindung in die Landschaft erzielt werden.

Fazit:

Das Plangebiet erfährt durch das Vorhaben eine Veränderung der Landschaftsbildsituation. Ein negativer Eingriff auf das Orts- und Landschaftsbild wird durch gestalterische und grünordnerische Maßnahmen minimiert.

Klima / Luft

Bedingt durch den Verlust von natürlich gewachsenen, versickerungs- und verdunstungsfähigen Böden durch Überbauung bzw. Befestigung sind Veränderungen der natürlichen Luftfeuchte, punktuell aber auch der Temperatur, durch Wärmespeicherung und –abstrahlung vorgegeben.

Durch energiebewusstes Bauen können Wärmeverluste an Gebäuden reduziert, in Anhängigkeit der Materialwahl und –farbigkeit sowie Dach- und/oder Fassadenbegrünung die Erhitzung von Gebäuden reduziert werden.

Die eingangs beschriebenen negativen Auswirkungen durch die Bebauung bzw. Flächenbefestigung werden indes durch die vorgesehene Grundstücksbegrünung ausgeglichen, wenn nicht im Vergleich zur aktuellen Situation verbessert.

Fazit:

Die Auswirkungen auf das Kleinklima richten sich stark nach der Bauart und Dimension der geplanten Gebäude. Durch Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und bei Einhaltung der Minimierungsempfehlungen kann ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff des Schutzgutes Klima / Luft dem Grunde nach ausgeschlossen werden. Es ist im Gegenteil durch die Begrünung perspektivisch eine Verbesserung des Kleinklimas sowie der Luft zu erwarten.

Weitere Schutzgüter

Weitere beachtenswerte Schutzgüter (Kultur- und Sachgüter), die für Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen in Betracht kommen könnten, sind für das Vorhaben selbst bzw. für das Plangebiet nicht relevant.

Wechselwirkung und Gesamteinschätzung

Jegliche Veränderung der Flächennutzung wirkt sich auf die zuvor beschriebenen Schutzgüter aus. Dies kann differenziert betrachtet für die einzelnen Schutzgüter positiv oder auch negativ sein.

Im Plangebiet sind durch die Bodenversiegelung der Flächen mit Gebäuden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Oberflächenwasser zu erwarten. Da im Plangebiet eine Minimierung der Versiegelung angestrebt wird, kann durch entsprechende Bepflanzungen, wasser-

durchlässige Flächenbefestigungen und die Weiterverwendung des Niederschlagswassers der Eingriff kompensiert werden.

Gesamt kann jedoch eingeschätzt werden, dass durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der erfolgte Eingriff in das Schutzgut Boden / Wasser durch eine Aufwertung bzw. Verbesserung der Ausgangsposition anderer Schutzgüter, ausgeglichen werden kann.

6. FFH – Verträglichkeit

Flächen der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen (Kurz: FFH - Richtlinie) vom 21.05.1992 sind nicht betroffen.

Nächstliegendes FFH- Gebiet ist das Gebiet Nr. 111 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ hier der Teil „Alte Werra - Werraue bei Berka und Untersuhl“. Auf dieses nördlich der Stadt befindliche FFH-Gebiet hat das Plangebiet keinerlei Auswirkungen.

Weitere planerische Maßnahmen, insbesondere eine Prüfung der FFH - Verträglichkeit im Sinne des § 1a BauGB, sind deshalb nicht erforderlich.

7. Eingriffsbewertung mit Eingriffs-Ausgleich Bilanzierung

Um Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen qualitativ in Beziehung setzen zu können und eine nachvollziehbare Ableitung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen, erfolgte nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (August 2005) des TLMNU eine Bewertung der vorhandenen und geplanten Situation nach Biotoptypen.

Aus der rechnerischen Überprüfung wird deutlich, dass innerhalb des Planungsgeltungsbereiches der erfolgte Eingriff ausgeglichen werden kann.

Unter setzt werden die in der Tabelle ersichtlichen Berechnungen durch nachfolgende Maßnahmen zum Ausgleich des mit der Planung vorbereiteten Eingriffes.

Im Einzelnen wird dazu festgesetzt:

- Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind mit Ausnahme zur Erschließungsstraße auf einer Breite von mindestens 2,0 m mit Hecken gemäß vorgegebener Pflanzliste zu bepflanzen.
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind je Baugrundstück mindestens drei großkronige heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche selbst ist mit Rasen anzusäen oder gärtnerisch zu gestalten.
- Entlang der Erschließungsstraße sind auf den Baugrundstücken mindestens 10 großkronigen heimischen Laubbaum gemäß Pflanzliste entsprechend dem Planeintrag zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können zufahrtsbedingt um max. 3 m verschoben werden. Das Pflanzgebot kann auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen angerechnet werden.
- Die Oberflächen der Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszuführen.

Bestand					Planung					Ergebnis
Ein- griffs- fläche	Flächen- größe in m ²	Biototyp	Be- deu- tungs- stufe	Biotop- wert	Flächen- größe in m ²	Fest- setzung	Aus- prä- gung	Bedeu- tungs- stufe	Bio- top- wert	
(A)	(B1)	(C)	(D)	(E=B1xD)	(B2)	(F)		(G)	(H= B2xG)	(I=H-E)
E1	6.010	intensiv genutztes Grünland	20	120.200	0					-120.200
					700	Verkehrs- fläche	voll- ver- siegel- te Fläche	0	0	0
					1.000	bebauba- re Fläche	voll- ver- siegel-	0	0	0

						te Fläche				
					160	Grundstückszufahrten, Stellplätze	wasserdurchlässige Befestigung	10		+1.600
					410	Grundstücksbegrenzung mit Pflanzgebot (Heckenbepflanzung)		40	16.400	+16.400
					3.520	nicht überbaubare Grundstücksfläche	mit Pflanzgebot	30	105.600	+105.600
Gesamt	6.010		120.200	6.010					132.400	+3.400

Der überschaubare Biotopwertverlust kann somit durch Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken kompensiert werden. Gleichzeitig ist mittelfristig eine Einbindung der Bebauung in das gegebene Orts- und Landschaftsbild gesichert.

7. Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die vorhandene Bebauung im Südosten der Ortslage Berka/Werra.

Es umfasst eine Fläche von etwa 6.010 m². Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Naturschutz-, wasser-, berg-, denkmalrechtliche oder andere Unterschutzstellungen bestehen für die Fläche nicht.

Als voraussichtlich erhebliche Auswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden, ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu benennen.

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben, hier der Eingriffsregelung in Thüringen/Bilanzierungsmodell bewertet.

Der Umfang der zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen, die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert.

Zusammengefasst sind insbesondere folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt:

- *Anpflanzung einer frei wachsenden Flurholzhecke an der hinteren und den seitlichen Grundstücksgrenzen (heimische Gehölze)*
- *Pflanzgebot für Laubbäume entlang der künftigen Erschließungsstraße sowie für die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke*
- *Oberflächenausbildung der Zufahrten und Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht.*

Mit den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gebiet des Bebauungsplanes wird der unvermeidlich bleibende Eingriff ausreichend kompensiert.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen reagiert der Bebauungsplan mit dem für die Erschließung das notwendige Maß minimierten Flächen sowie mit der Vorgabe zum Einsatz wasserdurchlässiger Belagsarten. Die natürliche Topographie bleibt im Wesentlichen unverändert. In der Bauphase soll mit dem Boden besonders schonend umgegangen werden, seine Wiederverwendung ist sicherzustellen.

Durch die geplante naturnahe Bepflanzung werden die Flächen kleinteilig strukturiert. Das Nahrungsangebot wird gleich der Vielfalt an Lebensräumen zunehmen und sich positiv auf die Biodiversität auswirken. Die sich an das Plangebiet anschließenden Flächen bleiben von den Planungsabsichten dieses Bebauungsplanes unberührt. Sie werden noch stärker als bisher Biotop vernetzende Funktion aufweisen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.