

# I. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2

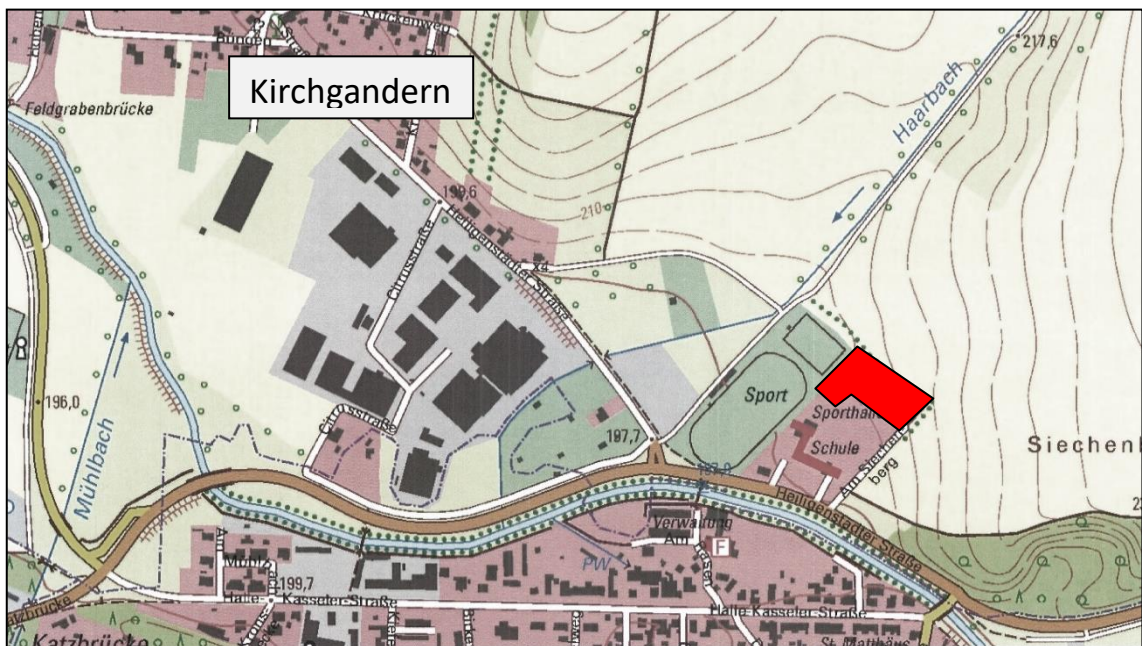
## „Hinter der Schule“

Gemeinde Kirchgandern

---

# BEGRÜNDUNG

---



Planverfasser:

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

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

Stand:

**März 2024**

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

### **1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN**

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

### **2. INHALT DER PLANUNG**

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

### **3. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

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

### **4. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **5. BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ**

### **6. ALTLASTEN**

### **7. DENKMALSCHUTZ**

### **8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNG**

### **9. GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ**

- 9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht
- 9.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### **10. BODENORDNUNG**

# **1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN**

## **1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Hinter der Schule“ der Gemeinde Kirchgandern wurde 1994 zur Schaffung von Wohnbauflächen aufgestellt. Die Flächen des Geltungsbereiches waren zur Zeit der Aufstellung private Kleingartenanlagen mit Gartenhäusern welche die Eigentümer zu Wohnzwecken ausbauen wollten. Der Bebauungsplan ist am 17. 10. 1994 in Kraft getreten.

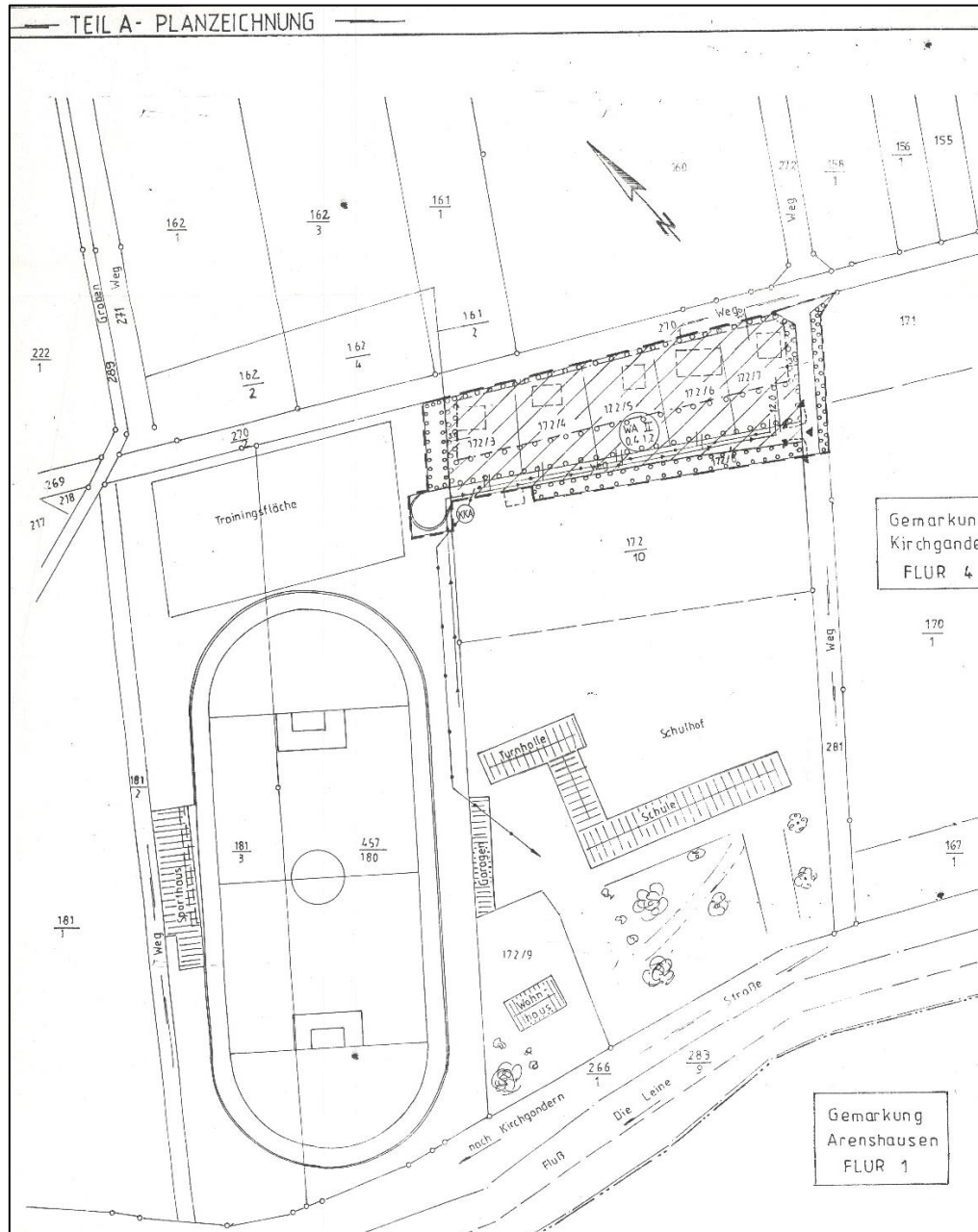
Innerhalb des genehmigten Geltungsbereiches gab es 5 Bauplätze. Derzeit wurden 4 Bauplätze durch Erweiterung der vorhandenen Gartenhäuser oder durch Neubau zu Wohngrundstücken umgewidmet. Der 5. Bauplatz wird vom Eigentümer noch als Gartengrundstück genutzt. Der Geltungsbereich beinhaltet nur die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße.

Die Gemeinde Kirchgandern liegt im Nord-Westen des Bundeslandes Thüringen im Landkreis Eichsfeld. Das Gemeindegebiet erstreckt sich im Westen des Eichsfeldkreises über eine Fläche von ca. 4,30 km<sup>2</sup>, angrenzend an das Gemeindegebiet befinden sich die thüringische Landesgrenze zu Niedersachsen und Hessen. Die Gemeinde Kirchgandern gehört zur Verwaltungsgemeinschaft „Hanstein-Rusteberg“ mit Sitz in Hohengandern.

Kirchgandern liegt im „Leinetal“ hat derzeit ca. 580 Einwohnern. Seine Lage, in reizvoller Landschaft, ca. 1km vom Grundzentrum Arenshausen und in der Nähe des Industriezentrum Göttingen, sowie die seit 1990 in der Gemeinde ansässig gewordenen Gewerbebetrieben sind Grund für junge Familien im Ort zu bleiben und sich hier ihr privates, ländlich geprägtes Wohneigentum zu schaffen. In den vergangenen Jahren gab es verschiedene erfolglose Bemühungen der Gemeinde zur Aufstellung von Wohnbauflächen, welche verkaufsbereit und genehmigungsfähig wären. Immer wieder bekunden junge Familien aus der Gemeinde Interesse an Wohnbauland in Kirchgandern. Die Gemeinde ist daher verpflichtend aufgefordert, für diese bekanntgemachten Bedürfnissen solche Voraussetzungen zu schaffen, dass der Bevölkerungsbestand stabilisiert und dem ansonsten weiter drohenden Einwohnerverlust, meist in die hier benachbarten Bundesländer, zeitnah entgegengewirkt werden kann. Der Verbleib dieser, speziell jungen Bauwilligen in den sozialen Strukturen vom Kindergarten bis zur Schule trägt somit die zukunftsfähige Handlungsfähigkeit einer Gemeinde.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Einbeziehung von angrenzenden Flurstücken in den Geltungsbereich. Auf der südlichen Seite der Straße befindet sich

noch ein Gartengrundstück, welches 1994 nicht mit beplant wurde. Das ehemalige Grundstück 172/10 war zur Zeit der Aufstellung des B-Planes noch in Eigentum der Regelschule, der Teilbereich der Gartenparzelle (heute 172/11) wurde später vom jetzigen Eigentümer und Nutzer erworben. Jetzt bekundet der Eigentümer dies als Wohngrundstück ausbauen zu wollen.



*Planzeichnung des rechtsgültigen Bebauungsplanes*

Weiterhin ist im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Wohngrundstücke eine Wegeparzelle der Gemeinde (270/1), welche von den Eigentümern der Häuser 1-5 bereits seit vielen Jahren mitbenutzt wird. Diese Flächen wollen die jeweiligen Eigentümer von der Gemeinde erwerben. Für den Verkauf dieses Flurstücks an die angrenzenden Eigentümer wurde seitens der Gemeinde



Kirchgandern Bereitschaft angezeigt, da die Parzelle 270/2 westlich schon als Sportfläche genutzt wird und keine Funktion als landwirtschaftlichen Weg mehr hat. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich der Privatstraße ist Eigentum des Landkreises und steht für den B-Plan nicht zur Verfügung. Die Fläche wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.



Planungsrechtlich befindet sich die zusätzlichen Flächen derzeit im Außenbereich. Zur Schaffung von Baurecht wurde daher die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes von der Gemeinde am 30.06.2022 beschlossen.

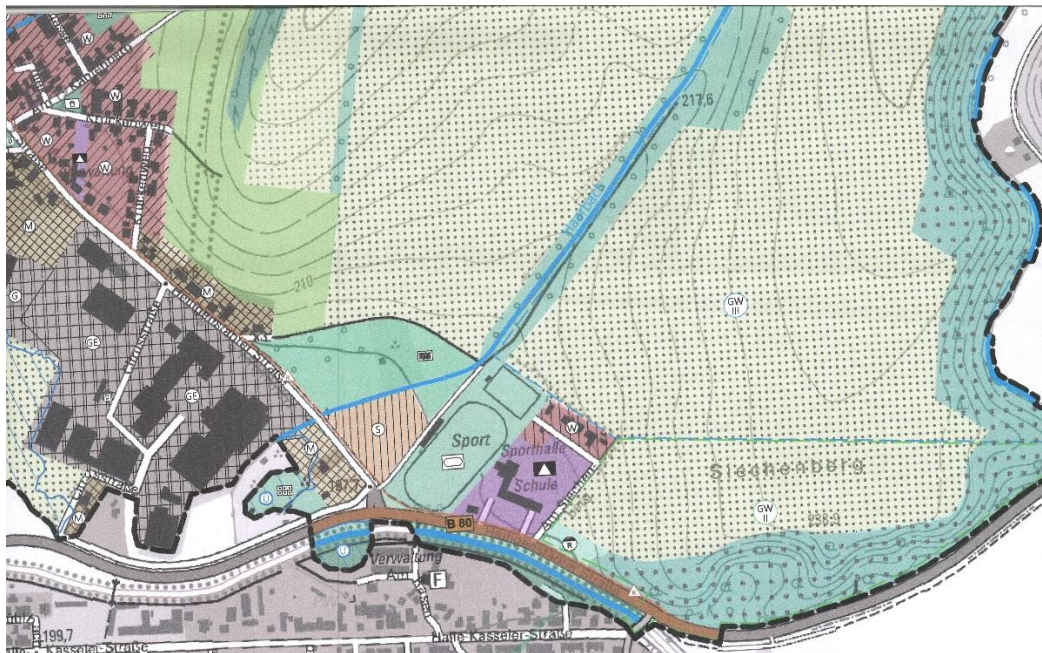


## 1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Ein **Flächennutzungsplan (FNP)** stellt eine vorbereitende boden- und nutzungsordnende Planung dar. Durch Flächennutzungs- und Bauleitplanung erfolgt eine geregelte nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die auf den künftigen Nachfragebedarf ausgerichtet ist. Eine an den vorhersehbaren Bedürfnissen vorbereitende Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Kirchgandern war bisher nicht vorhanden. Viele Jahre wurde sich an einem Entwurf eines Flächennutzungsplanes vom Jahr 1991 orientiert.

Grundsätzlich wird vorgegeben einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Ausnahme ist der vorzeitige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB. Er kann aufgestellt werden, wenn wie hier dringende Gründe es erfordern und er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Hinter der Schule“ wurde 1994 als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt und genehmigt. Grund für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes war die Schaffung von dringend notwendigen Wohnbauflächen für die Gemeinde.

Am ..... wurde in der Gemeinde ein Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Kirchgandern gefasst. Diese Planung ist derzeit in der Aufstellung. Als Anlage ein Ausschnitt aus der Entwurfsplanung für diesen Bereich. Hier wurde die zukünftige Wohnfläche schon berücksichtigt.



*Auszug aus dem Entwurf FNP Kirchgandern*

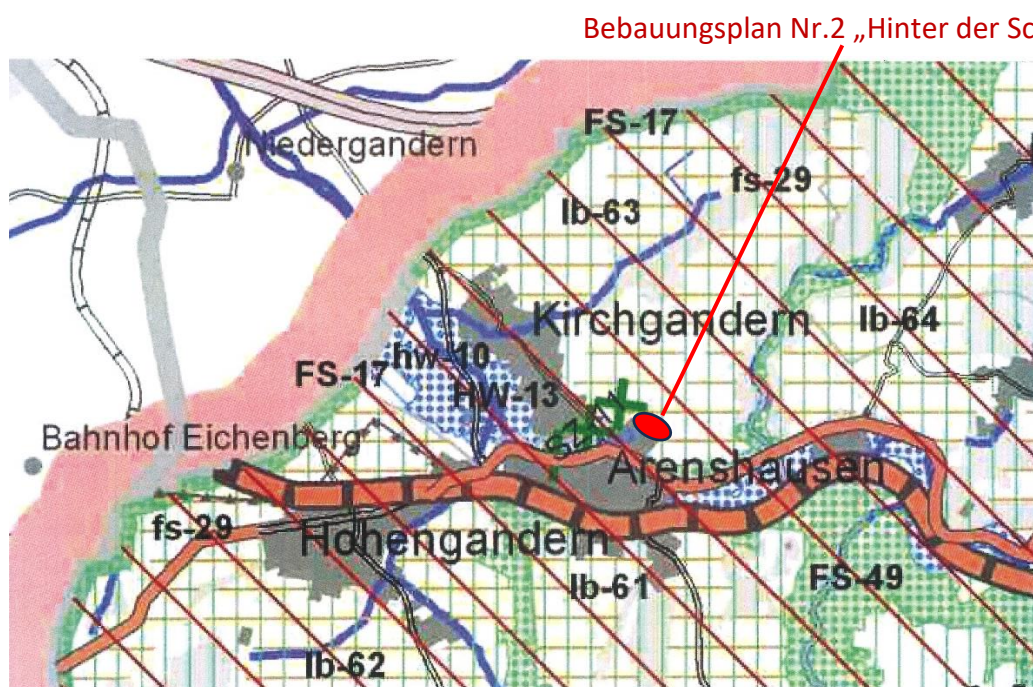
### Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als überörtliche Planung in der Landesentwicklungsplanung des Landes Thüringen sowie den Regionalen Entwicklungsprogrammen (REP) festgelegt. Es soll sichergestellt werden, dass sich die örtliche Bauleitplanung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

Mit dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und dem Regionalplan Nordthüringen führt der Freistaat Thüringen eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes ein, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert.

Die Gemeinde besitzt gemäß Regionalplan Nordthüringen keine zentralörtliche Funktion, jedoch besonders im Hinblick auf mehrere gut florierenden Gewerbebetriebe des Gewerbegebietes „Kirchgandern“ mit ca. 300 Arbeitsplätzen ist die ständige Nachfrage nach Wohnraum und Bauland in der Gemeinde gegeben.

Das Satzungsgebiet ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Siedlungsbereich sowie als Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung dargestellt. Die geplante Gebietsentwicklung steht den Vorgaben der Regionalplanung nicht entgegen, die Ziele der Landesentwicklungsplanung Thüringen werden durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte Nordthüringen (Regionalplan 2012)

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauBG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG9)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025
- Regionalplan Nordthüringen
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)
- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz – ThürWaldG)
- Gesetz zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThDSchG)
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG)
- Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAWS)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EG-Wasserrahmenrichtlinie – WRRL)
- Richtlinie 2009/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinie 92/43/EG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)



#### 1.4 Beschreibung des Plangebietes im Bestand

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Erweiterung des Geltungsbereiches in nördlicher und südlicher Richtung. Das Flurstück (Teilfläche aus 270/1) nördlich der Baugrundstücke soll in den Geltungsbereich aufgenommen werden, weil dort bereits seit vielen Jahren eine Gartennutzung durch die Bewohner erfolgt. Die Gemeinde ist bereit diese Fläche den Anwohner zu verkaufen. Auf den genehmigten Wohnbauflächen wurden die vorhandenen Gartenhäuser Nr- 2 und 5 zu Wohnhäusern ausgebaut oder es sind neue Wohnhäuser entstanden, Nr. 3 und 4. Die Nr. 1 wird noch als Gartengrundstück genutzt.

Südlich der Planstraße des Wohngebietes soll ein zusätzlicher Bauplatz in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Dies ist ein Gartengrundstück (Flurstück 172/11) das in eine Wohnbaufläche umgewidmet wird.

In Abweichung zu dem genehmigten Bebauungsplan wurde am westlichen Ende der Straße kein Wendepplatz gebaut. Die Planstraße (172/8) ist eine Privatstraße als gemeinsames Eigentum aller Anwohner. Die öffentliche Erschließungsstraße „Am Siechenberg“ endet an der Zufahrt zu den Grundstücken. Dort ist ein Wendehammer ausgebildet.



Grundstücke  
die zum  
Geltungsbereich  
hinzukommen

*Luftbild vom Wohngebiet*

Das genehmigt Plangebiet umfasste eine Fläche von 3.284m<sup>2</sup> Wohnbaufläche und 560m<sup>2</sup> Straßenfläche einschließlich Wendepplatz. Mit der 1. Änderung kommen das Flurstück 172/11 mit 769m<sup>2</sup> und eine Teilfläche von 893m<sup>2</sup> vom Flurstück 270/1 und 2 dazu. Die Ausbildung der Wendschleife entfällt, da auf der Fläche ein neuer

Kunstrasenplatz angelegt wurde. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt mit der 1. Änderung ca. 4.514 m<sup>2</sup>.

Fotos vom Plangebiet:



Blick von der Straße „Am Siechenberg“ auf die Wohnhäuser des Bebauungsplanes



Blick vom Sportplatz Richtung Osten, links die neuen Wohnhäuser, rechts der Garten mit Gartenhaus Flurstück 172/11.

### 1.5 Schutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG betroffen. Auch Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Weiterführend berührt die Planung auch keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder besonders geschützte Biotop nach § 15 ThürNatG.

## **2. INHALT DER PLANUNG**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist für den genehmigten Bebauungsplan nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Diese Art der baulichen Nutzung ist auch für die Erweiterungsflächen vorgesehen.

Zulässig im Allgemeinen Wohngebieten sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zugelassen werden

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden von der genehmigten Planung übernommen:

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und wird auf 0,4 festgesetzt.

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Im genehmigten Plan wurde noch eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Diese entfällt in der 1. Änderung. Ersatzweise wird eine maximale Traufhöhe von 7,50m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dacheindeckung bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist der Randstein der vorhandenen Straße mittig vor dem Gebäude.

Traufhöhe sowie Geschossigkeit wurden so festgelegt, dass sowohl ein zweigeschossiges Wohnhaus mit flachen Satteldach oder Walmdach möglich sind, sowie ein traditionelles Gebäude mit Sattel- oder Walmdach und ausgebauten Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss.



### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im B-Plan war die offene Bauweise festgesetzt, diese wurde übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Bestimmung von Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker, Vordächer oder Dachüberstände bis zu 1 m wird zugelassen, soweit die Abstandsflächen eingehalten werden.

## **3. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Die Erschließung des zusätzlichen Bauplatzes ist vom Bauherrn mit den Versorgungsträgern abzustimmen und zu koordinieren.

### **3.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Bundesstraße B 80 über die Straße „Am Siechenberg“. Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken führt über eine Privatstraße, diese ist im Eigentum der Anwohner. Das neue Baugrundstück 172/11 befindet sich am Ende der Privatstraße und hat ein eingetragenes Nutzungsrecht für die Straße.

### **3.2 Wasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) mit Sitz in Heiligenstadt zuständig. Die Baugrundstücke sind bereits alle an das bestehende Netz angeschlossen.

### **3.3 Abwasserentsorgung**

Für die Abwasserentsorgung ist ebenfalls der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) mit Sitz in Heiligenstadt zuständig. Die Gemeinde Kirchgandern ist bereits an die zentrale Kläranlage „Unteres Leinetal“ angeschlossen.

Die abwasserseitige Erschließung erfolgt bereits im Trennsystem. Alle Grundstücke nutzten zur Abwasserreinigung bis 2019 eine gemeinsame Kleinkläranlage. Im Rahmen vom Bau des Einkaufsmarktes wurden die Regelschule und das Wohngebiet „Hinter der Schule“ an die zentrale Kläranlage angeschlossen.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen gesammelt, der Überlauf dieser Zisternen wird nördlich der Grundstücke in einen Graben eingeleitet.

### **3.4 Energieversorgung, Fernmeldetechnik, Gasversorgung**

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

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

Die Ortslage Kirchgandern ist an das zentrale Versorgungsnetz Erdgas angeschlossen. Die Regelschule hat auch noch einen Gasanschluss, die Wohnhäuser „Am Sichenberg“ sind jedoch nicht an die Gasversorgungsleitung angeschlossen.

### **3.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über Eichsfeldwerke Heiligenstadt, Bereich Entsorgung. Die Tonnen werden an die öffentliche Straße „Am Sichenberg“ östlich der Privatstraße an einem zentralen Stellplatz angedient.

## **4. IMMISSIONSSCHUTZ**

Südlich an das Plangebiet grenzt die Regelschule Arenshausen. Durch die unmittelbare Nähe zur Schule sind Lärmbelästigungen in den Hofpausenzeiten nicht ausgeschlossen. Kinderlärm als solches steht unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft und ist als sozialadäquat von der Nachbarschaft hinzunehmen. Kindergärten, Grundschulen, Spielplätze und ähnliche Einrichtungen sind wichtige Einrichtungen für Kinder und gehören in die unmittelbare Nähe einer Wohnbebauung. Von den genannten Einrichtungen hervorgerufenen Lärm ist im Regelfall zur Tageszeit und nur Wochentags und keine wesentliche Beeinträchtigung und nicht als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen.

Westlich des Plangebietes befindet sich die gemeinsame Sportanlage der Gemeinden Kirchgandern/Arenshausen. Dort werden diverse Freizeitaktivitäten der ortsansässigen Sportvereine durchgeführt. Emissionen entstehen hier bei der Ausübung der verschiedenen Sportarten, hauptsächlich Fußball, und aus dementsprechenden Besucher- bzw. Zuschauerverkehr.

Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten betragen nach der 18.BImSchV-Sportanlagenlärmschutzverordnung

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)
nachts	40 dB(A).

Durch den entsprechenden Abstand des Wohngebietes zum Sportplatzgebäude auf der westlichen Seite des Platzes werden die erforderlichen Grenzwerte eingehalten. Eine reguläre Nutzung der Sportanlage nach 22.00 Uhr ist nicht vorgesehen. Gemäß § 4 der 18. BImSchV sind einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die die zulässigen Grenzwerte tags um 30 dB(A) überschreiten zulässig.

## **5. BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ**

Löschwasser in der Gemeinde Kirchgandern steht über verschiedenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes zu Verfügung. Weiterhin verläuft südlich der Regelschule die Leine mit einer Löschwasserentnahmestelle zwischen Schule und Sportplatz. Der Grundschutz für Wohngebiete von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird gewährleistet.

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

## **6. ALTLASTEN**

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

## **7. DENKMALSCHUTZ**

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

## **8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNG**

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



Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, die Auswahl der Baustoffe und die Farben von außen sichtbaren Bauteilen können festgelegt werden.

Da die Dächer einen besonderen Einfluss auf das Ortsbild haben, wird die Form der Dächer in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auf Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 – 45° festgesetzt. Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Überdachungen und Wintergärten. Garagen, Carport und Nebengebäude sind nur mit einer max. Traufhöhe von 3,00 m zulässig.

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

## **9. GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ**

### **9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**

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

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

### **9.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

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

## **10. BODENORDNUNG**

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

# TEIL 2 – UMWELTBERICHT

---

## INHALTSVERZEICHNIS:

### 1. EINLEITUNG

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

### 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN / UMWELTPRÜFUNG

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

### 3. ZUSAMMENFASSUNG

- 3.1 Monitoring

### 4. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

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

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Der Bebauungsplan dient der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zielgerichtete Ansiedlung von Wohnbebauung. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter der Schule“ beabsichtigt die Gemeinde Kirchgandern angrenzende Flächen zum Geltungsbereich des genehmigten B-Planes einzubeziehen. Diese Fläche schließen sich nördlich an die bebauten Grundstücke mit Wohnbebauung und südlich an die Privatstraße an.

Die Fläche des genehmigten Plangebietes beträgt 3.844 m<sup>2</sup>, durch die Erweiterung vergrößert sich die Fläche auf 4.514 m<sup>2</sup>.

Die Erweiterung des Baugebiet soll wie im Bestand als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch Festsetzung einer Traufhöhe auf maximal 7,50 m begrenzt. Die Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen, das heißt, dass Abstandsflächen gemäß § 6 des BauGB einzuhalten sind. Der einzubeziehende Geltungsbereich befindet sich an der vorhandenen Privatstraße, die Erschließung ist bereits vorhanden.

### **1.2. Ziele des Umweltschutzes - Schutzgebiete**

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

Durch das Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG, und auch keine Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG direkt betroffen. Gemäß § 1a BauGB sind die durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Über eine Eingriffsbilanzierung sind die entsprechenden Flächen mit Beeinträchtigungen zu ermitteln und Flächen für Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

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

## **2. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTPRÜFUNG**

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

Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktion wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Zu betrachten sind die einzelnen Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Wirkung zwischen den einzelnen



Schutzgütern. Darüber hinaus sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

Die Situationsbeschreibungen beziehen sich nur auf die hinzuzufügenden Flächen durch die 1. Änderung.

### **2.1 Schutzgut Mensch**

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

Der zusätzliche Bauplatz südlich der Privatstraße wird derzeit als Gartengrundstück genutzt. Die vorhandene Wohnbebauung des Wohngebietes schließt nördlich direkt an. Das Wohngebiet wird durch einen Bauplatz erweitert. Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Verkehrs-, Schadstoff- oder Lärmbelastung auszugehen.

### **2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Landschaft**

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

Der Landschaftsraum nördlich des Plangebietes ist größtenteils gekennzeichnet durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Das Lebensraumpotenzial ist somit aufgrund geringwertiger, artenarmer Vegetationsbestände sowie der bestehenden Überformung durch den Menschen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als relativ geringwertig einzuschätzen. Die betroffene nördliche Fläche, angrenzend an die vorhandene Bebauung, nimmt nur eine geringfügige Fläche von 893 m<sup>2</sup> in Anspruch und wird bisher schon als Grün- bzw. Gartenfläche durch die Anwohner genutzt. Zusätzlich befestigte Flächen sind in dem Bereich nicht vorgesehen. Durch die vorgesehenen Bepflanzungen bzw. den Erhalt der vorhandenen Strauchpflanzungen werden wieder Lebensräume von Flora und Fauna geschaffen bzw. erhalten.

Die geplante Nutzung der Fläche südlich der Straße führt durch mögliche Bebauung zum Verlust von Lebensraum, durch die bereits vorhandene Gartennutzung werden nur geringwertige Vegetationsflächen im Sinne des Naturschutzes beseitigt werden. Für seltene bzw. gefährdete Arten sowie für Schutzgebiete des Naturschutzes hat das Gebiet keine Bedeutung.

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

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

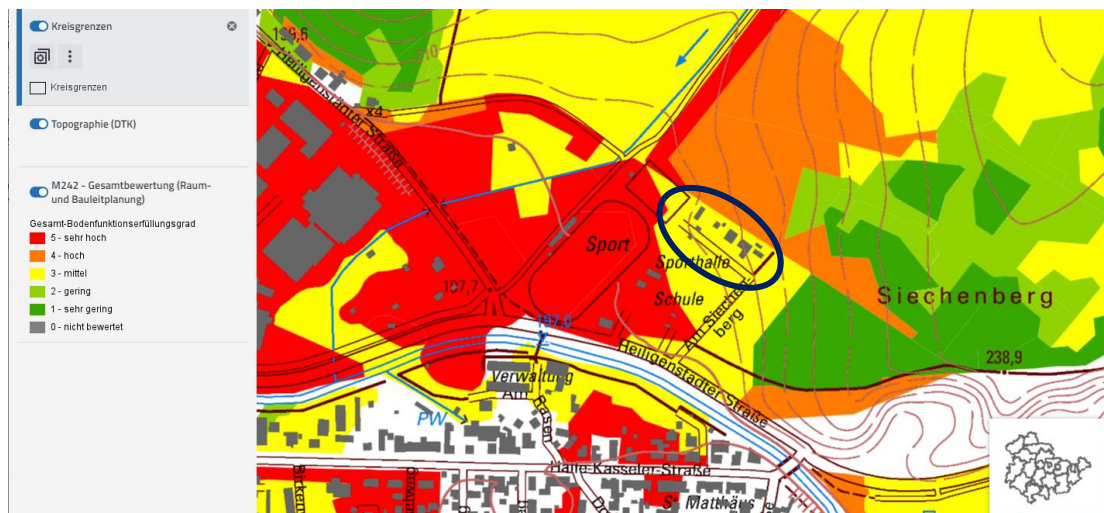
### 2.3 Schutzgut Boden

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

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

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

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



Die Bodenfunktionen im Plangebiet besitzen im Ergebnis der gesamtfunktionalen Bodenbewertung eine mittlere Leistungs- und Funktionsfähigkeit. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung gehen erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Boden einher. Mit Bodenabtrag sind tiefgreifende Zerstörungen von Bodenfunktionen verbunden, sowie bei Bebauungen bzw. Versiegelungen gehen Bodenfunktionen verloren.

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

Die zusätzlich geplante Bebauung und Freiflächenversiegelung hat den Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf diesen Flächen zur Folge und führt bei Ausführung der Planung zu nachhaltigen irreversiblen Beeinträchtigungen des Bodens. Die Versiegelungsfläche wurde auf 40% festgelegt, alle anderen Flächen sind möglichst unbeeinträchtigt zu erhalten und als Grünflächen anzulegen.

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

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub ist in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z.B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind baubegleitende Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung/Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind die folgenden allgemeinen Mindestanforderungen baubegleitend zu berücksichtigen und den konkreten Standortverhältnissen anzupassen:

- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z.B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Boden sind möglichst klein zu halten und auf das engere

Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z.B. Lastverteilungsplatten).

- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollten möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z.B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Bodenabtrag und erforderliche Zwischenlagerung hat fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizontalen zu erfolgen.
- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Boden ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen (Rodung, Mahd). Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

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

## **2.4 Schutzgut Wasser**

Wasser gehört zu den elementaren Lebensgrundlagen aller Organismen. Dem Wasser kommt die Funktion als Lebensraum und -grundlage, als Transportmedium, als



landschaftsprägendes Element sowie als klimatischer Ausgleichsfaktor zu. Das Schutzgut Wasser wird aufgrund der unterschiedlichen Funktionen in Grund- und Oberflächenwasser unterteilt.

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

Häusliche Abwasser werden über eine zentrale Kläranlage der Gemeinde gereinigt.

Fließgewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzgebiete.

## **2.5 Schutzgut Luft und Klima**

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

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

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

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

## **2.6 Kultur- und sonstige Schutzgüter**

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

## **3. ZUSAMMENFASSUNG**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die Bauleitplanung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Neben anderen Belangen sind auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden.

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

In der vorliegenden Planung der 1- Änderung zum Bebauungsplan Nr.2 geht es um eine geringfügige Erweiterung einer vorhandenen Wohnbaufläche. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes und des Wassers sind zu berücksichtigen. Vegetationsstrukturen und Lebensräume sind zu erhalten bzw. neu anzulegen. Die geplante Bebauung ist so konzipiert, dass eine möglichst geringe Versiegelung von Flächen innerhalb der Baugrundstücke erfolgt und wertvolle Randstrukturen angelegt bzw. erhalten werden.

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

Desweiteren wurde versucht durch Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu schützen, zu minimieren und auszugleichen. Die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ berechnet.

## 4. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

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

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

Da für den Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1994 keine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung vorliegt und sich die Pflanzflächen durch die Erweiterung der Bauflächen an den nördlichen Geltungsbereich verschoben haben, wurde für die Gesamtfläche eine neue Berechnung durchgeführt.

### 4.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 4.514 m<sup>2</sup>. Diese Fläche teilt sich im Bestand in ca. 461 m<sup>2</sup> Straßenfläche, ca. 850 m<sup>2</sup> Fläche zur Bepflanzung und 3.203 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche.

#### Verteilung der Flächen - Planung:

Wohngebiet bebaubare Fläche	3.203 m <sup>2</sup>	
Fläche zum Anpflanzen	850 m <sup>2</sup>	
Straßenfläche	461 m <sup>2</sup>	= <b>4.514 m<sup>2</sup></b>

Planung max. versiegelte Fläche x 0,4 GRZ

3.203 x 0,4	1.281 m <sup>2</sup>
Restfläche Grünfläche 3.203 – 1.281 m <sup>2</sup>	1.922 m <sup>2</sup>

### 4.2 Bestandsaufnahme und Planung der Kompensationsmaßnahmen

Im Bestand wurden die vorhandenen Flächen mit Ihrer Nutzung aufgenommen und gemäß der Eingriffsregelung in Thüringen vom August 2005 bewertet. Die Flächen wurden bis zur Bebauung als Kleingartenanlage genutzt. Hier waren auch schon Teilflächen durch Gartenhäuser bzw. Terrassenflächen versiegelt. Die Privatstraße war bereits Bestand für die Zufahrten zu den einzelnen Gartengrundstücken. Für die Flächenüberbauung und Versiegelung kann kein direkter funktionaler Ausgleich erfolgen, da keine Flächen für eine Entsiegelung zur Verfügung stehen. Insofern ist

hierfür als Ausgleich eine allgemeine landschaftsökologische Aufwertung von Flächen zur Kompensation erforderlich.

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

### *Bewertung der Kompensationsmaßnahmen*

Ein- griffs- fläche	Fläche m²	Bestand		Planung		Bedeu- tungs- Stufe Differenz	Wertigkeit
		Biotoptyp / Biotop-Nr.	Bedeu- tungs- stufe	Biotoptyp / Biotop-Nr.	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F		
1	1.281	Kleingarten mit Teilversiegelungen	15	Bebaute Fläche Gebäude	0	- 15	- 19 215
2	1.922	Kleingarten mit Teilversiegelungen	15	Restfläche nicht versiegelbar Gartenland, Hausgarten struktureich	15	0	0
3	850	Kleingarten mit Teilversiegelungen	15	Anpflanzung einer Hecke, Bäume und Sträucher mit mind. 10 Gehölzarten	40	+ 25	+ 21 250
4	461	Versiegelt Straßenfläche	0	Versiegelt Straßenfläche	0	0	0
4.514 m²							+ 2 035

Die Eingriffe im Plangebiet können mit den im Plangebiet vorgesehenen und durchgeführten Pflanzmaßnahmen als weitgehend ausgeglichen betrachtet werden. Den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen entsprochen. Die Artenauswahl für die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen, ebenfalls die Pflanzqualität.

#### **4.4 Festlegung von Pflanzgeboten**

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



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

- I. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine Heckenbepflanzung angelegt. Dort sind je 100 m<sup>2</sup> 40 Sträucher und 2 Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind mind. 10 unterschiedliche Gehölzarten zu verwenden. Die Hecke ist freiwachsend zu belassen. Abgängige Gehölze werden adäquat ersetzt.
- II. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> nichtbebaute Grundstücksfläche 1 Obstbaum oder drei Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.
- III. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Pflanzmaßnahmen sind jeweils anteilig durch den Bauherrn auszuführen.

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

Kirchgandern, im März 2024