

Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung Pflinzhöck" Stockhausen - Stadt Eisenach

-Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB-



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO
- 3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

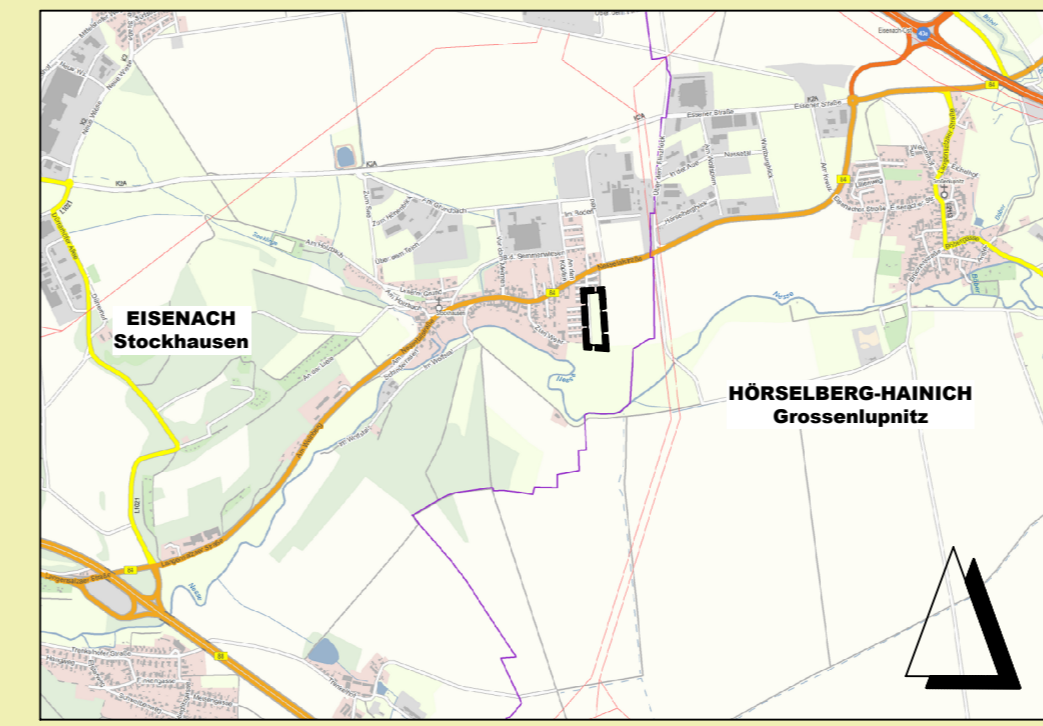
- 6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB
- 9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- 13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und 25a BauGB

- 15. Sonstige Planzeichen
- Bestandsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 4, 16, 17, 18 und 19 BauNVO
- B) Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO
- C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab, Quelle TLBG ©)



- 4. Einfriedungen
- 4.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf max. 1,50 m begrenzt.
- 4.2 Freistehende Jägerzäune, Maschendrahtzäune und Stabmattenzäune sowie geschlossene/blickdichte Einfriedungen sind als Einfriedungen auf der, der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) zugewandten Seite des Grundstückes nicht zulässig.
- 4.3 Bei Errichtung von Doppelhäusern sind auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Bereich der Terrassen oder Balkone massive Einfriedungen mit einer max. Länge von 4,0 m und einer max. Höhe von 2,00 m als Sichtblenden zulässig.
- 5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- 5.1 Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkröniger Laubbäume anzupflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 unter Hinweis Pkt. 2.2.1 zu verwenden.
- 5.2 Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

- D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20 und (1a) BauGB sowie § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG
- 1. Kompensationsmaßnahme
- 1.1 A1 - Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit vorgelagertem Saumstreifen

HINWEISE

- 1. Hinweise zum Baugrund
- 1.1 Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
- 2. Hinweise zur Grünordnung
- 2.1 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
- 2.2.1 Pflanzliste 1 (Laubbäume)
- 2.2.2 Pflanzliste 2 (Sträucher)
- Gewöhnliche Hasel - Corylus avellana
- Kornelkirsche - Cornus mas
- Schlehe - Prunus spinosa
- Kehle - Prunus sibirica
- Hundsrose - Rosa carina
- Salweide - Salix caprea
- Wildbrombeere - Rubus fruticosus
- Weißdorn - Crataegus monogyna/laevigata
- Heckenrose - Rosa div. spec.

Präambel

Satzung der Stadt Eisenach über den Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung Pflinzhöck" Stockhausen.

Gesetzliche Grundlagen

- 1. Baumordnungsgesetz (BOG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- 2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- 3. Bauabstandsverordnung (BauABstV) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- 4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- 5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
- 6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- 7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
- 8. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
- 9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- 10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
- 11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
- 12. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
- 13. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwP V Th 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
- 14. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung

- 2.3 Bei der Anlage der naturnahen Gehölzfläche mit lockerer Gehölzbeplanzung und ruderalen Baumstrukturen (Maßnahme A1) ist explizit Folgendes zu beachten:
- Fachgerechte Bodenverbereitung und Pflanzung inkl. Verankerung und Wildverbisschutz bzw. Einzäunung, Greifvogelstangen und 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungs- und 3 Jahre Pflegemaßnahmen (Pflanzen und Pflanzarbeiten) sowie bei Aussaat einer Wildsaatgutmischung fachgerechte Bodenverbereitung und Ansaat der Wildsaatgutmischungen gemäß Herstellerangaben.
- Errichtung eines Schutzzaunes oder Anbringens von Wildverbisschutz
- Entwicklung von Krautsäumen zwischen den Baum-/Strauchgruppen sowie eines vorgelagerten Saumstreifens durch Selbstbegrünung oder Aussaat einer standortgerechten Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern.
- Maßnahmen zur Vermeidung der Gehölzsekuzion und der Ausbreitung von Dominanzbeständen von Neophyten in den Saumstreifen sind vorzusehen.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO unzulässig.
- Die Grenzabstände gemäß § 44 ThürNRG sind zu berücksichtigen.
- 2.4 Pflegekonzept (Maßnahme A1):
- 2 Jahre Entwicklungspflege mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr gemäß DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen).
- Kronenerhaltungsschnitt an Bäumen nur bei Bedarf
- Sträucher nach 20 Jahren verjüngen durch abschnittsweises (max. 30% / Jahr) auf den Stock setzen gemäß DIN 18919. Extensive Pflege von Saumstreifen (Mahd 1 x im Jahr) möglichst im Herbst, Abfuhr des Mahdgutes, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Das Mahdgut soll mindestens drei Tage bis längstens eine Woche auf der Fläche belassen werden, um den Samenausfall und das Auswandern von Kleinlebewesen zu ermöglichen.
- 3. Hinweise zu den Geländehöhen
- Die Geländehöhen wurden aus dem DGM2 (Digitales Geländemodell; Höhendaten aus den Jahren 2010 - 2013) übernommen [Quelle TLVermGeo ©]. Die Angaben sind ohne Gewähr.
- 4. Hinweise zu den Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze
- Zwingend zu beachten ist bei der Errichtung von Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze der vorhandene Leitungsbestand, welcher parallel zur Straße „Unter dem Pflinzhöck“ verläuft. Ist durch die Errichtung einer Einfriedung eine Beeinträchtigung des vorhandenen Leitungsbestandes zu erwarten, greift die entsprechende Ausnahme nicht! Daher ist vor der Errichtung von Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze der Leitungsbestand in der Örtlichkeit zu ermitteln und von diesem ausgehend mit mindestens 1,00 m Abstand die Einfriedung zu errichten.
- 5. Hinweise zum Denkmalschutz (Zufallsfunde)
- Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfüllungen u. ä.) zu rechnen.
- Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.
- 6. Hinweise zur Abwasserentsorgung
- Der Schmutzwasserkanal ist zwischen den Schachtbauwerken 86516701 bis 86516702 durch einen Kanal mit DN 200 auszutauschen.
- 6.2 Ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal ist möglich, die Einleitmenge für das einzelne Baugrundstück wird jedoch auf 1,6 l/s begrenzt (Quelle TAVEE).
- 6.3 Weitergehende Information bezüglich der Schutz- und Regenwasserentsorgung sind in der Begründung unter Pkt. "5.7 Technische Infrastruktur - Schmutzwasserentsorgung bzw. Regenwasserentsorgung" enthalten.

Verfahrensvermerke

GENEHMIGUNG / ANZEIGE	
PLANUNGSGRUNDLAGE	Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).
Datum	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Gotha
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	Der Stadtrat hat am 28.11.2017 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: S1R/0618/2017).
Der Beschluss wurde am	17.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Eisenach, den	Wolff Oberbürgermeisterin Siegel
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN	Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.11.2019 bis 27.12.2019 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) beteiligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis frühzeitig beteiligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205) bis 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung	Eisenach, den
BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	Der Planentwurf in der Fassung vom 31.07.2019 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) wurde am 10.09.2019 (Beschl.-Nr.: S1R/0039/2019) gebilligt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am	13.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Eisenach, den	Wolff Oberbürgermeisterin Siegel
ABWÄGUNGSBESCHLUSS	Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am (Beschluss-Nr.:), die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Eisenach, den	Wolff Oberbürgermeisterin Siegel
SATZUNGSBESCHLUSS	Der Stadtrat hat am nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.:).
Eisenach, den	Wolff Oberbürgermeisterin Siegel
Zusatzleistungen:	Kartengrundlage: sonstige Leistungen und Gutachten: Katasterkarte: ALKIS: DGM2
Auftraggeber:	Stadt Eisenach Markt 2 99617 Eisenach
Verfasser:	Planungsbüro Kehrer & Horn GbR -Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung- Mitglieder der AK-Thüringen
Planungsstand:	Vorentwurf Stand: 07.09.2017 Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 11.03.2019 Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 31.07.2019 Satzungsplan Stand: 15.06.2020
Platz der Deutschen Einheit 4 99527 Suhl Tel.: 03681 / 35272-0 Fax: 03681 / 35272-34 www.kehre-rundhorn.de Verfasser: Dipl.-Ing. (FH) Kai-Heinz Kehrer Dipl.-Ing. (FH) Kai-Heinz Kehrer Unterschrift: AKT-Stempel:	

Planteil / Planzeichen

Textteil

Verfahrensvermerke

SATZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen

Stadt Eisenach

Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

SATZUNGSPLAN



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen

Stadt Eisenach

Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

Auftraggeber:

Stadt Eisenach
Markt 2
99817 Eisenach

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer
Dipl.-Ing. S. Posern

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Stadtentwicklungskonzept	
3.3 Flächennutzungsplan	
3.4 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB	
4. Rahmenbedingungen	8
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Hydrogeologie/Grundwasserschutz, Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung und Geotopschutz	
5. Planinhalt	11
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6 Verkehrstechnische Erschließung	
5.7 Technische Infrastruktur	
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.9 Übernahme, Kennzeichnung	
5.10 Klimaschutzklausel	
6. Grünordnung	19
6.1 Beschreibung des Plangebietes	
6.2 Bestandsaufnahme	
6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen	
6.4 Flächenbilanz	
6.5 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen	
6.6 Zuordnung und Kostenerstattung der grünordnerischen Maßnahmen	
6.7 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen	
6.8 Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen	

Anlage

- Flächenkennwerte

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
8. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
14. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung

1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Eisenach stellt den Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ auf, um eine weitere Wohnbebauung am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Stockhausen zu ermöglichen. Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt die Abrundung der Ortslage zur offenen Landschaft.

Da der bisherige Standort im Außenbereich liegt, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Eine Ergänzungssatzung kommt, wie vorab geprüft, hier nicht in Frage, da dies planungsrechtlich nicht möglich ist. Dies wäre nur möglich, wenn sich an das Plangebiet ein Bereich nach § 34 BauGB anschließen würde. In vorliegendem Fall grenzt jedoch ein Bebauungsplan an, in welchem die Zulässigkeit nach § 30 BauGB beurteilt wird.

Geplant ist an diesem Standort ausschließlich die Errichtung von Einfamilienhäusern, in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt nun gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Da zu Beginn der Planung dieses Verfahren jedoch noch nicht zur Verfügung stand wurde bereits eine Grünordnung und ein Umweltbericht erarbeitet. Die Stadt Eisenach wendet den § 13b BauGB nunmehr an, behält jedoch die ursprünglich als notwendig ermittelten Kompensationsmaßnahmen bei, da Sie in diesem Fall als bedeutendes Strukturelement gesehen werden (sowohl in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, als auch in Bezug auf den zu erwartenden Eingriff). Auch die ursprünglich erarbeitete Grünordnung und der Umweltbericht werden entsprechend weiter Bestandteil des Bebauungsplanes bleiben.

Gegenüber dem Planstand vom 11.03.2019 werden ausschließlich Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einfriedungen geändert.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes (vgl. Abbildung 1) hat eine Größe von ca. 1,35 ha. Er liegt in der Gemarkung Stockhausen, Flur 5 und beinhaltet die Flurstücke 318/59* (Straße), 319* (Straße), 320*, 321*, 322/1, 323/4, 373*, 446/1*, 458* und 461/2 (* teilweise).



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen (schwarz gestrichelt) und angrenzender Bebauungsplan (rot gestrichelt) auf DOP [Quelle: TLBG ©]

Im Norden, als auch im Westen grenzt die Ortslage von Stockhausen an. Diese angrenzenden Bereiche liegen vollständig in einem Bebauungsplan und sind als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen (Bebauungsplan Nr. II Misch-Allgemeines Wohngebiet - Gemeinde Stockhausen). Die Geltungsbereiche beider Bauleitpläne überlappen sich im Bereich der Straße „Unter dem Pflinzhöck“. Im Süden und im Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Eisenach ist laut Regionalplan Südwestthüringen und dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bestimmt. Aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) kann die Stadt Eisenach eine Bauflächenentwicklung verfolgen, die über dem gemeindebezogenen Bedarf hinausgeht. D.h., dass sich im Wohnsiedlungsbereich nicht nur ein Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, bzw. aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und durch ortsansässige Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sowie aus den besonderen örtlichen Voraussetzungen und Potenzialen ergeben, sondern auch durch die Magnetwirkung, die die Stadt Eisenach als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region hat.

Nach der Raumnutzungskarte (vgl. Abbildung 2) des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) bestehen für den zu überplanenden Bereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Dieser ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen z.T. bereits als Siedlungsbereich dargestellt, bzw. ohne raumordnerische Vorgaben (weiße Fläche).

Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen somit keine raumordnerischen bzw. landesplanerischen Festlegungen entgegen.

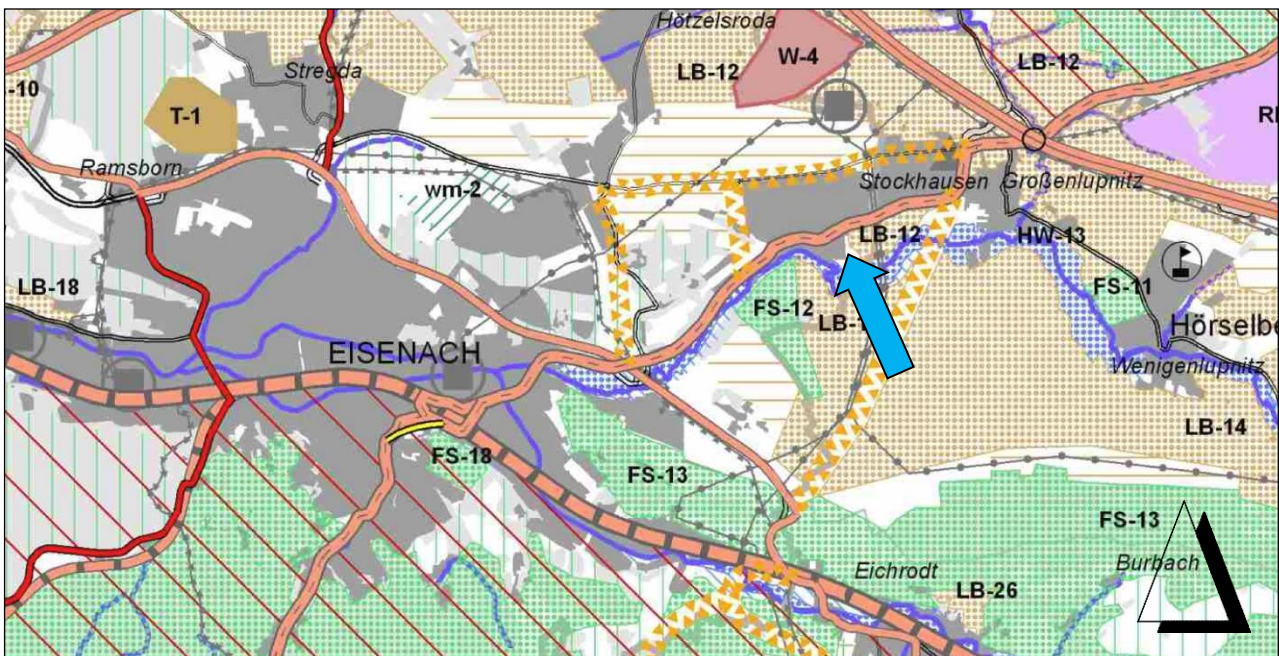


Abbildung 2: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

3.2 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Eisenach hat bereits seit 2002 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept. Dieses wurde zum ersten Mal im Jahr 2006 fortgeschrieben. Aktuell wird das Integrierte Stadtentwicklungskonzept erneut fortgeschrieben und voraussichtlich im 4. Quartal 2019 dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Im Konzept von 2002, welches eine langfristige Konzeption beinhaltet, sind für den Ortsteil Stockhausen u.a. folgende Maßnahmen zur Schaffung von Wohnbauflächen enthalten:

- Lückenschließung, v.a. Bereich Semmenwiese,
- Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohngebäuden,
- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Ergänzung und Ausbildung des Ortsrandes:
- Am Pflinzhöck: 1 ha, Bebauung entlang der bestehenden Straße und
- Am Holzbach: 2 ha, Umgestaltung der Gartenanlage einschließlich Erweiterungsfläche.

Der Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Pflinzhöck“ ist im Stadtentwicklungskonzept bereits berücksichtigt und entspricht damit den langfristigen Zielen der Stadt Eisenach.

3.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Eisenach liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. In diesem ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Entwicklungsfläche F7) enthalten (vgl. Abbildung 3). Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

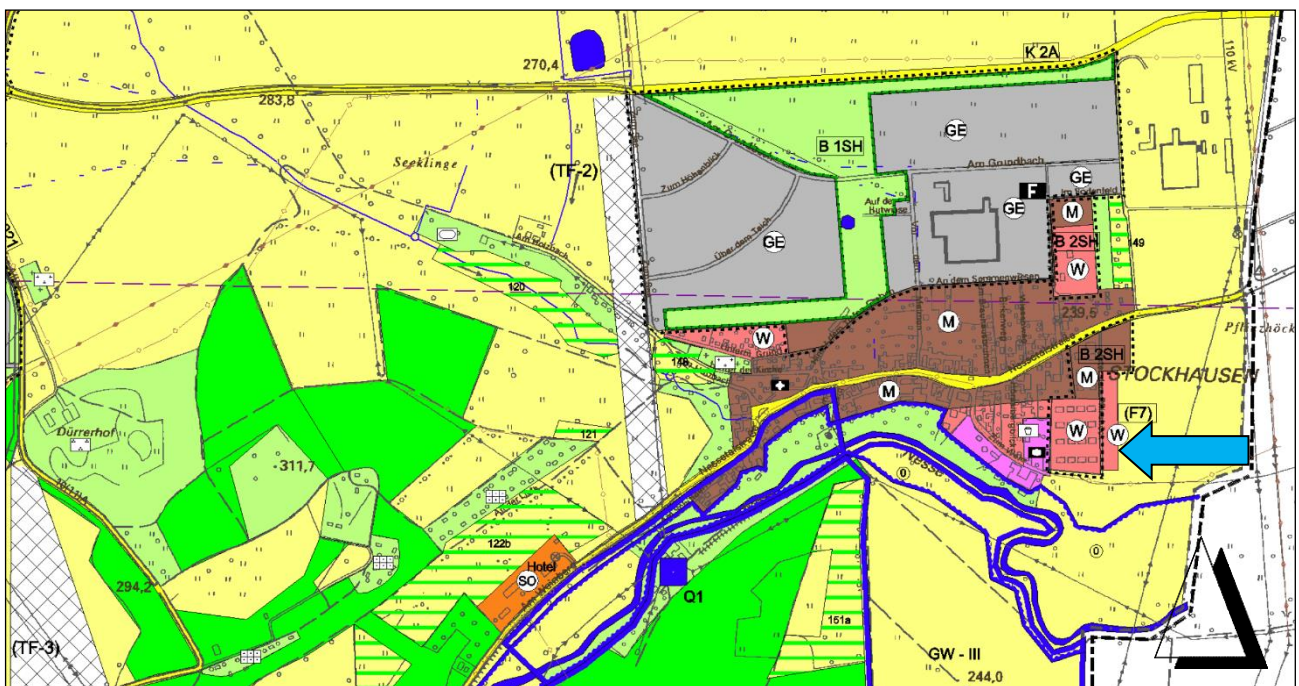


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

3.4 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB

Die Kommune kann das beschleunigte Verfahren nur anwenden, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Umsetzung dieses Städtebauprojektes gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG unterliegt weder der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls noch ist das Vorhaben UVP-pflichtig, da die jeweiligen Prüfwerte nicht erreicht, bzw. überschritten werden.

Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene SPA-Gebiet mindestens 3.000 m (Nr. 14 „Hainich“), als auch die nächstgelegenen FFH-Gebiete mindestens 2.500 m (Nr. 36 „Hainich“ und Nr. 51 „Hörselberge“) entfernt sind. Aufgrund der großen Entfernung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben generell auszuschließen.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung kann dementsprechend auch verzichtet werden.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt östlich von Eisenach, im Ortsteil Stockhausen. In Stockhausen selbst liegt es an der südöstlichen Seite des Ortsteiles.

Das Gelände im Geltungsbereich steigt allmählich von Südwesten nach Nordosten an. Dabei wird ein Höhenunterschied von insgesamt ca. 9,00 m überwunden. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 228,0 m bis 237,0 m über dem Meeresspiegel.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet selbst wird momentan größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die öffentliche Straße „Unter dem Pflinzhöck“. Daran angrenzend sind bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden. Nördlich an das Plangebiet grenzen einzelnstehende Obstbäume an. An diese schließen sich wiederum Mehrfamilienhäuser an.

Im Osten grenzt an den Geltungsbereich direkt Ackerland an. Im Süden wird das Plangebiet, durch eine einreihige Feldhecke begrenzt, an die sich landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland anschließt.

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Weder im Plangebiet selbst noch direkt angrenzend sind Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes, bzw. im Sinne des Wasserrechtes vorhanden. Das gleiche gilt für Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG.

Südwestlich vom Plangebiet, in ca. 130,0 m Entfernung beginnt ein Wasserschutzgebiet (Schutzzone III). In ca. 120,0 m Entfernung (entlang des Gewässers „Nesse“) ist ein sonstiges naturschutzfachlich wertvolles Biotop (Hochstaudensaum (Origanetalia) an S-exponiertem Unterhang des Hammelsbergs. Am S-Rand eines Eschenwaldes im Übergang zum intensiv genutzten Grünland. Schwach verbuscht.) vorhanden. Dieses fällt jedoch nicht unter die Bestimmungen des § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG.

Darüber hinaus beginnt in ca. 80,0 m bis 100,0 m südlich des Geltungsbereichs das Überschwemmungsgebiet der „Nesse“. Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet und das sonstige naturschutzfachlich wertvolle Biotop werden durch die Umsetzung der Planung nicht gesehen, da bereits in den angrenzenden Bereichen eine adäquate Nutzung seit mehreren Jahren vorhanden ist und dies zu keinen Beeinträchtigungen geführt hat.

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen im Umfeld des Überschwemmungsgebietes der „Nesse“ werden nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Risiken gesehen, da die o.g. Entfernungen bereits der möglichen Ausdehnung bei einem 200-jährigen Hochwasser (HQ 200) entsprechen.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweise

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich bereits eine Straße „Unter dem Pflinzhöck“, welche die Erschließung der angrenzenden Mehrfamilienhäuser sicherstellt.

4.6 Verkehr

Das geplante Gebiet ist bereits über die Straße „Unter dem Pflinzhöck“ erschlossen. Am Ende der Straße befindet sich ein Wendehammer. Diese (Straße „Unter dem Pflinzhöck“) ist wiederum an die „Nesselstraße“ (B84) angebunden. Hier werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes auf den Baugrundstücken.

4.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Wartburgkreises für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Durch die im Plangebiet ausgeübte landwirtschaftliche Grünlandnutzung ergeben sich derzeit keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung).

Auch durch diese Nutzungen sind bisher keine negativen Auswirkungen bekannt, welche das Plangebiet beeinträchtigen könnten. Einwirkungen auf das Plangebiet ergeben sich durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und ggf. durch den Verkehrslärm von der Bundesstraße 84.

4.10 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind in privaten Händen. Lediglich das Straßenflurstück (Flurstück 319 der Flur 5) ist im Eigentum der Stadt Eisenach. Hingegen ist das Straßenflurstück 318/59 der Flur 5 noch in privatem Eigentum. Die Stadt Eisenach ist jedoch derzeit bereits in Verhandlungen mit dem Eigentümer um dieses zu erwerben.

4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Hydrogeologie/Grundwasserschutz, Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung und Geotopschutz *

Geologie/Rohstoffgeologie

Der Standort befindet sich auf dem nach Norden ansteigenden Hang des Nesselts im östlichen Teil von Stockhausen. Geologisch stehen hier die geschichteten Kalk-Mergelsteine der Ceratitenschichten des Oberen Muschelkalks an, welche vorwiegend dünnplattig ausgebildet sind. Aufgrund der weiter südlich verlaufenden NW-SO streichenden Creuzburg-Eisenacher-Störungszone und der Lage am Talhang sind klüftige Auflockerungen in diesem Bereich nicht ausgeschlossen.

Die im liegenden des Oberen Muschelkalks folgende Schichtenfolge des Mittleren Muschelkalks enthält leichter wasserlösliche Anhydrite und Halite, die speziell in Gebieten höherer Wasserwegsamkeit weggelöst werden können, wobei ggf. Karsthohlräume im Untergrund entstehen. An der Geländeoberfläche kann der Zusammenbruch solcher Strukturen zu lokalen Geländeeinbrüchen (Erdfällen) führen. Erdfälle sind in allerding bislang nur in der weiteren Umgebung bekannt. Trotzdem ist ein verkarsteter hohlraumreicher Untergrund an Standort möglich.

Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Am Standort ist das Grundwasser bei etwa 225 bis 230 m NN zu erwarten, d. h. ca. 5 bis 10 m unter Gelände. Im Baugrundbereich kann jedoch Staunässe und sowie lokales Sickerwasser auftreten.

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Aufgrund möglicher Subrosionsprozesse im Untergrund sowie um die Baugrundeigenschaften des Standortes lokal bewerten zu können, werden problemorientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Durch das Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wurden keine Bedenken bezüglich der zu vertretenden öffentlichen Belange Geologie/Rohstoffgeologie, Hydrogeologie/Grundwasserschutz, Ingenieurgeologie /Baugrundbewertung und Geotopschutz vorgebracht.

Quelle: * Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Stellungnahme vom 19.12.2019)

Hinweise

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Stadt Eisenach beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes die Ortslage mit einer Wohnbebauung abzurunden. Hierzu werden ausschließlich Einfamilienhäuser, in Form von Einzel- und Doppelhäusern, zugelassen und entsprechende Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Die Errichtung der Hauptgebäude soll dabei ausschließlich straßenbegleitend, entlang der bereits vorhandenen Straße „Unter dem Pflinzhöck“ erfolgen. Als Übergang zur freien Landschaft wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine naturnahe Gehölzfläche mit Saumstrukturen angelegt. Diese Maßnahme dient gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der angrenzenden Bestandssituation und entsprechend der geplanten Nutzung.

- Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO ausschließlich als Ferienwohnung dienende Räume gemäß § 13a Satz 2 BauNVO, im Sinne des § 4 (3) 1 BauNVO, wenn die Räume eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung haben.

Begründung

Die getroffene Festsetzung dient dazu im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine untergeordnete Nutzung für bestimmte Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu ermöglichen, welche gleichzeitig aus Sicht der Stadt Eisenach keinen wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens sowie eine Beeinträchtigung der nachbarrechtlichen Belange nach sich ziehen können. Insbesondere spielt dabei die Frequentierung, das Tag-Nacht-Verhalten (Anreise und Urlaubsgebahren in der Nacht) und der Privatsphäre in einem Wohngebiet (nachbarrelevante Aspekte) eine Rolle. Aus Sicht des Satzungsgebers würde eine Ansiedlung von z.B. einem Hotel oder einer Pension den anvisierten Zielen entgegenlaufen.

Nach Ansicht der Stadt werden die zuvor genannten Aspekte durch die entsprechende Feinsteuerung der Zulässigkeiten (zulässig sind als Ferienwohnung dienende Räume gemäß § 13a Satz 2 BauNVO, wenn die Räume eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung haben) entsprechend gewürdigt und es erfolgt kein genereller Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, welche für die touristische Entwicklung der Stadt Eisenach ebenfalls bedeutsam sind.

- Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, im Sinne des § 4 (3) 2 BauNVO, wenn der sonstige nicht störende Gewerbebetrieb eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung hat. Die Ausnahme gilt ausschließlich für eine Nutzung innerhalb des Wohngebäudes.

Begründung

Um ein Minimum an nicht störenden gewerblichen Nutzungen ausnahmsweise zuzulassen, unabhängig von der Zulässigkeit von Räumen zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger gemäß § 13 BauNVO, erfolgt die entsprechende Festsetzung. Damit soll insbesondere auch vermieden werden, dass sich sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe etablieren, durch welche jedoch zu erwarten wäre, dass erhebliche Auswirkungen durch den entstehenden Verkehr auftreten (Kunden und Lieferbetrieb). Dies könnte z.B. erfolgen, wenn sich entsprechende Betriebe mit einer gewissen Größe oder Marktpräsenz am Standort ansiedeln.

- Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO
 - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
 - Pkt. 5. Tankstellen.

Begründung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen und deren Schutzanspruch, sollen Nutzungen mit einem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zugelassen werden. Zudem entsprechen diese Nutzungen nicht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches.

- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

Begründung

Die GRZ von 0,4 für Wohngebiete entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut BauNVO (Baunutzungsverordnung). Damit wird den Eigentümern der größtmögliche Spielraum für die Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterschiedlich festgesetzt. Im nördlichen Bereich, welcher in diesem Fall ca. 1/3 des Plangebietes abdeckt, werden zwingend zwei Vollgeschosse und im verbleibenden südlichen Bereich (2/3 des Plangebietes) maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Traufhöhe ausgehend vom nördlichen Teilbereich (in diesem Fall 2/3 des Plangebietes) zum südlichen Teilbereich (1/3 des Plangebietes) von +6,50 m auf +5,00 m verringert. Das städtebauliche Ziel besteht darin, durch die getroffenen Festsetzungen eine Staffelung der möglichen Gebäude, in Bezug auf die Wirkung des Orts- und Landschaftsbildes, ausgehend von Norden nach Süden zu erreichen. Hierbei findet insbesondere die Ortsrandlage der Bebauung Berücksichtigung, jedoch auch die im Norden an das Plangebiet direkt angrenzende Bebauung mit einer entsprechenden Geschossigkeit und Nutzung (Mehrfamilienhäuser). Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlichsten liegenden Grundstücken sollen dabei mit ihrer Bebauung die geringsten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erzeugen. Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit und Traufhöhe, aber auch durch Festsetzung der zulässigen Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) gewürdigt. Die unterschiedlichen Teilbereiche werden durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knüttellinie [Planzeichen Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung]) festgesetzt.

- Definition - Traufhöhe

Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände Bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut mittig der baulichen Anlage.

Begründung

Die Definition erfolgt zur rechtssicheren Bestimmung der Traufhöhe. Zur Umsetzung wurde die Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN; DGM2 [Quelle: TLBG ©]) in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen.

5.3 Bauweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

Begründung

Somit muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden und die Länge der zulässigen Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

- Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser

Begründung:

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sowie der Umsetzung des Planzieles. Dieses wird unter Pkt. 5.2 bei den Erläuterungen zu den Vollgeschossen und der Traufhöhe entsprechend näher dargelegt.

Im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellung (Staffelung der Gebäude) im nördlichen Teilbereich (2/3 des Plangebietes) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, dagegen sind im südlichen Teilbereich (1/3 des Plangebietes) ausschließlich Einzelhäuser möglich.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO ausgeschlossen.

Begründung

Der Ausschluss von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen im vorab beschriebenen Bereich erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie insbesondere zum Erhalt eines angemessen lichten Straßenraumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) und den Nebenanlagen einzuhalten. Ausnahmsweise können Einfriedungen auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

Begründung

Die Einschränkung bezüglich der Errichtung von Nebenanlagen dient der Wahrung eines angemessen lichten Straßenraumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Ansonsten ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich in der gesamten Baufläche möglich, d.h. auch im rückwärtigen Bereich der Flurstücke. Zwingend zu beachten ist bei der Errichtung von Einfriedungen der vorhandene Leitungsbestand, welcher parallel zur Straße „Unter dem Pflinzhöck“ verläuft. Dieser wurde außerhalb der Flurstücke der Straße verlegt! Im vorliegenden Bebauungsplan ist er aber bereits Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche. Ist durch die Errichtung einer Einfriedung eine Beeinträchtigung des vorhandenen Leitungsbestandes zu erwarten, greift die entsprechende Ausnahme nicht! Daher ist vor der Errichtung von Einfriedungen der Leitungsbestand in der Örtlichkeit zu ermitteln und von diesem ausgehend mit mindestens 1,00 m Abstand die Einfriedung zu errichten.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Dachform

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

- Dachneigung

-Bei Hauptgebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis max. 50° zulässig.

-Bei Nebengebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 50° zulässig.

- Dachdeckung

-Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 20° bei Hauptgebäuden und ab 15° bei Nebengebäuden sind nur unglasierte Dachziegel, Dachsteine oder weitere kleinformatige Platteneindeckungen in einem Rotton oder Brauntönen zulässig.

-Bei Wintergärten sind verglaste Dachflächen zulässig.

- Einfriedungen

-Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf 1,50 m begrenzt. Abweichend davon darf die Gesamthöhe bei Mauern als Einfriedungen max. 1,00 m betragen.

-Freistehende Jägerzäune, Maschendrahtzäune und Stabmattenzäune sowie geschlossene/blickdichte Einfriedungen sind als Einfriedungen auf der, der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) zugewandten Seite des Grundstückes nicht zulässig.

Geschlossene/blickdichte Einfriedungen sind zudem auf der, der freien Landschaft zugewandten Seite/Seiten nicht zulässig.

-Bei Errichtung von Doppelhäusern sind auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Bereich der Terrassen oder Balkone massive Einfriedungen mit einer max. Länge von 4,0 m und einer max. Höhe von 2,00 m als Sichtblenden zulässig.

Begründung

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung dienen der städtebaulichen Ordnung und tragen somit zur Wahrung des Ortsbildes und zum Schutz des Landschaftsbildes bei. Dies ist insbesondere an diesem Standort notwendig, da er den Abschluss der Ortslage darstellt und den Übergang zur freien Landschaft prägt. Die Festsetzungen lassen einen Spielraum bei der Gestaltung der baulichen Anlagen zu, geben jedoch eine grundlegende Richtung für die Gestaltung vor.

Als geschlossene/blickdichte Einfriedungen werden z.B. Doppelstabmattenzäune mit Sichtschutzstreifen/Steinschüttungen oder Vergleichbare angesehen.

▪ Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

-Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 unter Hinweis Pkt. 2.2.1 zu verwenden.

-Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Begründung

Durch diese Maßnahme soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild und zu Sicherung der einheimischen Flora beiträgt.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.

5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen wurden so angeordnet, dass die geforderte Abstandsfläche von 3,0 m der Thüringer Bauordnung (§ 6 ThürBO) eingehalten werden kann. Eine Ausnahme bildet hierbei die nördliche Baugrenze. Diese liegt direkt auf der Flurstücksgrenze des nördlichsten Flurstückes (323/4) und damit direkt auch an der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Um eine Bebauung bis an die aktuelle Flurstücksgrenze heran umzusetzen ist es notwendig, dass die erforderliche Abstandsfläche auf dem nördlich angrenzenden Flurstück (323/7) liegen kann. Nur wenn dies gesichert werden kann, ist es möglich die Bebauung entsprechend umzusetzen. Da auf dem Flurstück 323/7 keine Bebauung aufgrund der Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplanes möglich ist (Bindung für Bepflanzung/Erhalt), besteht grundsätzlich eine entsprechende Möglichkeit. Geplant ist, dass der Bauherr des Flurstückes 323/4 gleichzeitig Eigentümer des Flurstückes 323/7 wird. Möglicherweise sind hierzu noch beide Flurstücke zu vereinigen. Beide Flurstücke befinden sich aktuell auch bereits im Eigentum eines Investors, so dass die Möglichkeit grundsätzlich gegeben ist.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche) beträgt der Abstand 5,00 m. Dies dient der städtebaulichen Ordnung sowie insbesondere zum Erhalt eines angemessenen lichten Straßenraumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die südliche Ausdehnung der Baugrenze endet, ausgehend von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 320 nach 15,0 m und damit geringfügig südlicher als die bereits vorhandene Bebauung westlich des Plangebietes, wodurch ein annähernd gleichmäßiger Bebauungsabschluss der Ortslage sichergestellt werden kann.

Die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Pool, Geräteschuppen etc.) ist auch weiter südlich möglich, da davon auszugehen ist, dass diese ausschließlich untergeordnet das Orts- und Landschaftsbild prägen werden.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf 15,0 m begrenzt, damit ein eklatanter Versatz der Bebauung nicht erfolgen kann und das Straßenbild gewahrt wird.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die öffentliche Verkehrsfläche und die Baufläche, ausgehend von der Flurstücksgrenze des Flurstückes 319 (Straße „Unter dem Pflinzhöck“) nach Osten, um 1,50 m, verschoben wurden. Dies erfolgt, damit die vorhandenen Abwasserleitungen (Regen- und Schmutzwasser) in diesem Bereich zukünftig in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und damit langfristig gesichert sind. Die Ausweisung der Baufläche erfolgt damit unabhängig von der derzeitigen Grundstücksstruktur!

5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Unter dem Pflinzhöck“. Die öffentliche Straße ist bereits ausgebaut. Vorgesehen ist die Straße trotzdem geringfügig nach Osten zu verbreitern (maximal um ca. 1,50 m) um Einschränkungen durch die zu erwartenden Grundstückszufahrten, insbesondere bei Begegnungsverkehr PkW/LkW, zu minimieren. Gleichzeitig erfolgt damit die Einbeziehung des bereits vorhandenen Leitungsbestandes in den öffentlichen Raum.

Die Erschließungsstraße hat am Ende einen Wendehammer. Dieser bittet die Möglichkeit zum Wenden von Fahrzeugen bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug). Somit sind hier keine zusätzlichen Maßnahmen, zum Wenden für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge notwendig. Die Darstellung im Plan erfolgt als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr müssen auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.

Fußläufige Erschließung

Fußläufig ist das Plangebiet bereits über die Straße „Unter dem Pflinzhöck“ zu erreichen. Entlang dieser ist ein separater Gehweg vorhanden. Weiterhin besteht am südlichen Ende des Plangebietes die fußläufige Möglichkeit, über die Straße „Zum Wehr“ in Richtung Ortsteilmitte zu gelangen.

Das dabei in Anspruch genommen Flurstück (318/59) befindet sich noch nicht im Eigentum der Stadt Eisenach. Derzeit erfolgen Verhandlungen mit dem Eigentümer zum Kauf des Flurstückes.

Wirtschaftswege

Die Wirtschaftswege, welche ausgehend vom Wendehammer vorhanden sind (Anbindung der südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen und Zuwegung zur, im Bestand vorhandenen Pumpstation für die Entsorgung des Mischwassers), werden durch die Umsetzung der Planung nicht eingeschränkt.

5.7 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

In der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen. Über diese erfolgt aktuell die Versorgung der vorhandenen Bebauung, nördlich und westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Sie sind im Bebauungsplan nicht dargestellt, da die Lage nicht bekannt ist. Eine Versorgung des Plangebietes erfolgt aktuell noch nicht. Die nächste Trafostation befindet sich im direkten Bereich des Wendehammers am Ende des Plangebietes.

Die EVB Netze GmbH plant für ihre Sparten Strom und Gas einen Mitverlegungsbedarf im gesamten Baubereich. Nach Vorlage konkreter Planungsunterlagen bittet der Netzbetreiber um Vorstellung der Baumaßnahme.

Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Energie, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (EVB Netze GmbH) abzuschließen.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes erfolgt derzeit noch nicht. Angaben zum Leitungsbestand im Geltungsbereich liegen auch nicht vor.

Wie im Pkt. Elektroversorgung jedoch bereits dargelegt, plant der zuständige Netzbetreiber entsprechende Versorgungsmedien zu verlegen. Hierzu ist mit diesem Kontakt aufzunehmen. Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Energie, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (EVB Netze GmbH) abzuschließen.

Trinkwasserversorgung

Nach Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens (Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal) liegt in der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ eine Trinkwasserleitung. Diese ist im Bebauungsplan enthalten, die genaue Lage ist jedoch unbekannt (Angabe ohne Gewähr). Ausgehend von dieser kann die Versorgung des Plangebietes erfolgen. Lediglich für die Flurstücke 320, 321 und 373 ist die Versorgung derzeit noch nicht gesichert. Hierzu ist es notwendig, die vorhandene Trinkwasserleitung entsprechend zu verlängern.

Für die weitere Erschließung und Versorgung mit Trinkwasser sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal) abzuschließen.

Schmutzwasserentsorgung

Entsprechend den Aussagen des Entsorgungsunternehmens (Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal [TAVEE]) verläuft östlich, parallel zur Straße „Unter dem Pflinzhöck“, ein Trennsystem. Die Leitungen liegen aktuell noch auf privaten Flurstücken. Im Bebauungsplan ist bereits die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend nach Osten ausgedehnt, um die Leitungstrassen langfristig öffentlich-rechtlich zu sichern. Eine entsprechende Berücksichtigung in der Flurstücksstruktur muss noch erfolgen. Der Leitungsbestand ist im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr). Durch die Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche und der damit erfolgten Einbeziehung des Leitungsbestandes in diese, sind Grunddienstbarkeiten zur Sicherung des Leitungsbestandes zugunsten des Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal, wie bisher gefordert, nicht mehr notwendig.

Da gemäß den textlichen Festsetzungen B) 2. und 3. im Schutzstreifen der Leitungen keine Bebauung erfolgen darf (Ausschluss von Carports, Garagen und Nebenanlagen im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche) kann auf eine grundbuchrechtliche Sicherung des Schutzstreifens auch verzichtet werden, insofern sich der eigentliche Leitungsbestand/Schachtbauwerke innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befinden. Sollte es dennoch notwendig werden den Leitungsbestand/Schachtbauwerke außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche umzusetzen, ist eine grundbuchrechtliche Sicherung zwingend notwendig, dies erfolgt dann unabhängig von der Umsetzung des Bebauungsplanes. Der Schutzstreifen des Kanals beträgt 4,00 m, vom Flurstück 319 ausgehend, nach Osten.

Durch den derzeit bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal können etwa noch 6 bis 7 Einfamilienhäuser erschlossen werden. Dafür kann auch eine Anschlussgenehmigung durch den Verband in Aussicht gestellt werden. Um die gesamte Entsorgung des Plangebietes bei einer darüberhinausgehenden Bebauung zu sichern ist der vorhandene Schmutzwasserkanal (DN 150) zwischen den Schachtbauwerken 86516701 bis 86516702 durch einen Kanal mit DN 200 zu ersetzen (ca. 60,0 m).

Für die Ertüchtigung des Schmutzwasserkanals und die Herstellung der Hausanschlüsse ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und dem Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen (TAVEE) abzuschließen.

Für einen Anschluss sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen (Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal) notwendig.

Regenwasserentsorgung

Wie bereits zuvor im Pkt. Schmutzwasserentsorgung dargelegt, verläuft östlich der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ ein Trennsystem. Der Leitungsbestand, welcher aktuell noch über private Flurstücke verläuft, ist im Bebauungsplan enthalten (Angaben ohne Gewähr). Zukünftig soll der Leitungsbestand Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche sein.

Im Bebauungsplan ist bereits eine dem entsprechende Darstellung erfolgt. Bezüglich der langfristigen Sicherung des Leitungsbestandes gelten die gleichen Bedingungen wie unter dem Pkt. Schmutzwasserentsorgung dargelegt.

Ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal ist grundsätzlich möglich, die Einleitmenge für das einzelne Baugrundstück wird jedoch auf 1,6 l/s begrenzt (Quelle TAVEE). Bei der Ermittlung wurden 150 m² versiegelte Grundstücksfläche mit einem Bemessungsregen von 106 l/s x ha angenommen ($0,015 \cdot 106 = 1,59$ rund 1,6 l/s; Quelle TAVEE). Insgesamt können 13 Baugrundstücke unter der Voraussetzung angeschlossen werden (Quelle TAVEE). Dementsprechend kann das unverschmutzte Regenwasser einer versiegelten Fläche von insgesamt 150 m² direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Darüberhinausgehende befestigte Flächen müssen entweder wasserdurchlässig ausgeführt werden oder auf den privaten Grundstücksflächen schadfrei dritter versickert werden. Hierbei ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 03.04.2002 zu beachten.

Alternativ kann auch auf dem privaten Grundstück eine Regenrückhaltung mit einer gedrosselten Einleitung in den Kanal umgesetzt werden. Hierbei ist die begrenzte Einleitmenge von 1,6 l/s ebenfalls zu beachten!

Für die Herstellung der Hausanschlüsse ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und dem Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen (TAVEE) abzuschließen.

Für einen Anschluss sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen (Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal) notwendig.

Telekommunikationsanlagen

In der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ sind Telekommunikationsanlagen vorhanden. Diese sind nicht im Bebauungsplan dargestellt, da keine Angaben vorhanden sind.

Abfallentsorgung

Die einzelnen Nutzer im Plangebiet sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Wartburgkreis, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Die Feuerwehrezufahrt kann direkt über die Straße „Unter dem Pflinzhöck“ erfolgen. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist im Gebiet bereits vorhanden (Wendehammer).

Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind zu beachten. Diese Flächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinheiten. Diese sind im Bereich der öffentlichen Straße abzusichern.

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Landesbauordnung (ThürBO), der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2017) und nach DIN 14 090 zu planen.

Die Löschwasserversorgung kann, ausgehend von den bereits vorhandenen Oberflurhydranten (3 Stück) im Bereich der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ erfolgen. Diese befinden sich jeweils direkt vor den Zufahrten zu den Mehrfamilienhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Löschwasserbedarf beträgt min. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden. Ob dieser über die vorhandenen Hydranten gedeckt werden kann ist derzeit nicht bekannt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Löschwasser aus dem Gewässer „Nesse“ zu entnehmen. Diese verläuft ca. 115 m entfernt von der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bereich der vorhandenen Wendeanlage). Somit könnte das gesamte Plangebiet von einer entsprechenden Entnahmestelle im Gewässer abgedeckt werden (Radius von 300 m um das Brandobjekt).

Die örtliche freiwillige Feuerwehr verfügt auch über die entsprechend notwendigen technischen Voraussetzungen zur Löschwasserentnahme aus Gewässern (Pumpen und mobile Sperre mit entsprechender Entnahmemöglichkeit).

5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig. Auch auf die Festsetzung von Leitungsrechten kann verzichtet werden, da die vorhandenen Regen- und den Schmutzwasserkanäle in der Gemarkung Stockhausen, Flur 5 auf den Flurstücken 320, 321, 322/1, 323/4, 373, 446, 458 und 461/2 in die öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgenommen wurden und somit die öffentlich-rechtliche Sicherung langfristig erfolgt. Zur tatsächlichen eigentumsrechtlichen Trennung sind die betroffenen Flurstücksteile aus den Flurstücken noch herauszumessen.

Baulasten

Die Notwendigkeit von Baulasten kann zum derzeitigen Stand nicht abschließend geklärt werden.

5.9 Übernahme, Kennzeichnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 5 BauGB keine Kennzeichnungen und gem. § 9 Abs. 6 BauGB keine nachrichtlichen Übernahmen erfolgt.

5.10 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine naturnahe Gehölzfläche mit vorgelagertem Saumstreifen anzulegen (Maßnahme **A1**). Die Maßnahme ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern umzusetzen.

- Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Bereiche innerhalb der einzelnen Grundstücke sind mit mindestens 60% Grünfläche zu planen. Des Weiteren sind, die unbefestigten Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu begrünen. Bei Gehölzen und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Zusätzlich dazu ist je 200 m² Baugrundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden.

6. Grünordnung

Die Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die durch die Nutzungsänderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Für die Ergänzungssatzung Nr. 2SH „Am Pflinzhöck“, welche ursprünglich an dem Standort geplant war, wurde bereits eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation des geplanten Eingriffs durch das PLANUNGSBÜRO DR. WEISE („NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH „AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016) erarbeitet. **Diese Untersuchungen und festgelegten Maßnahmen werden für den Bebauungsplan „Erweiterung Pflinzhöck“ übernommen, auch wenn dies in dem Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht erforderlich ist.**

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Stockhausen, einem Stadtteil von Eisenach (vgl. Abbildung 4). Das Gelände steigt allmählich von Südwesten nach Nordosten an und liegt in einer Höhe von ca. 228 m bis 237,0 m ü. NHN.

Es wird momentan größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt (Biotoptyp 4250). An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein grasreicher Saum (Biotoptyp 4711) sowie im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, grenzt eine einreihige Feldhecke an (Biotoptyp 6110). (Quelle: PLANUNGSBÜRO DR. WEISE „NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH „AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016).

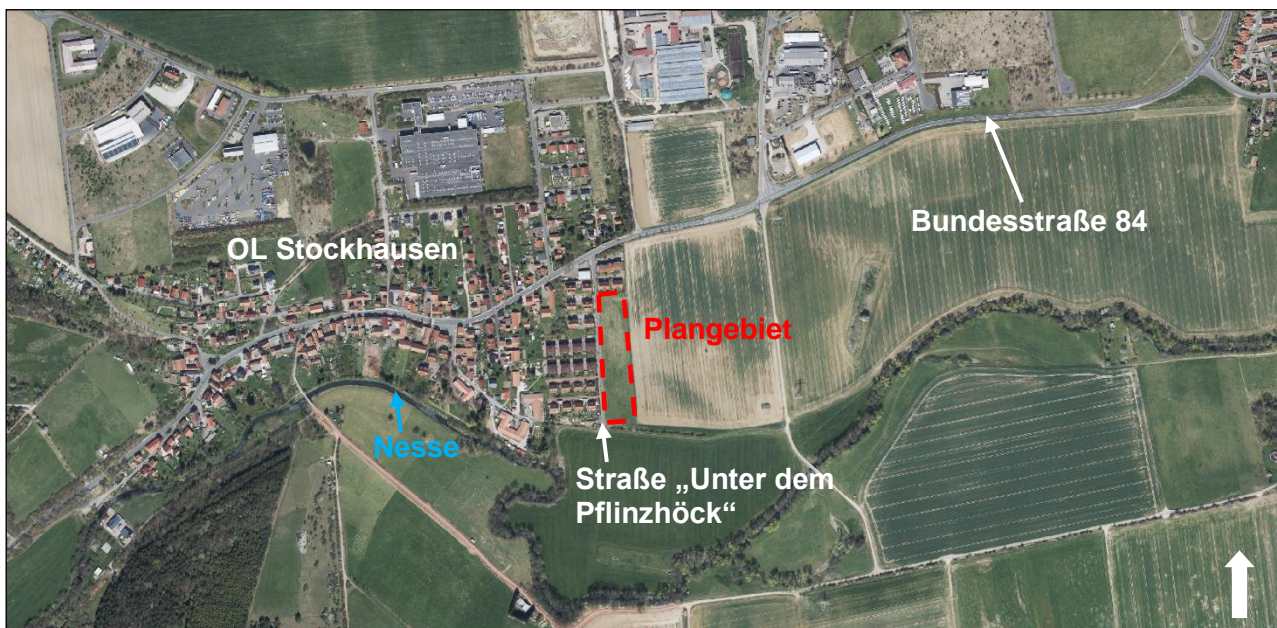


Abbildung 4: Luftbild vom Plangebiet mit Umgebung
(Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,35 ha. Er liegt in der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die öffentliche Straße „Unter dem Pflinzhöck“. Daran angrenzend sind bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden. Nördlich an das Plangebiet grenzen einzeln stehende Obstbäume an. An diese schließen sich wiederum Mehrfamilienhäuser an.

Im Osten grenzt an den Geltungsbereich direkt Ackerland an. Im Süden wird das Plangebiet, durch eine einreihige Feldhecke begrenzt, an die sich landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland anschließt.

6.2 Bestandsaufnahme

Für die Schutzgüter *Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft* sowie das *Landschaftsbild*, erfolgt im Umweltbericht eine ausführliche Bestandsbeschreibung. Unter Pkt. 2.1 - *Bestandsaufnahme* werden die einzelnen Schutzgüter näher untersucht, weshalb im Rahmen der Begründung darauf verzichtet wird.

6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen wird versucht, die im Zuge der Bebauung veränderten Flächen in einem für die Umwelt relevanten Maß einzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich ausfällt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um den Eingriff in die Schutzgüter zu minimieren bzw. nicht vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß beschränkt. Um dies zu gewährleisten, gibt die BauNVO eine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung vor. Bei allgemeinen Wohngebieten liegt die Grundflächenzahl bei 0,4. Das heißt, dass nur 40 % des Grundstücks versiegelt werden dürfen. 60 % der Fläche sind zu begrünen. Diese Begrünung soll mit Rasen, Sträuchern und Bäumen erfolgen, wobei nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind.

Anfallender Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten. Somit können sich die vorher bestehenden Bodenstrukturen nach Einbau des gesicherten Oberbodens wieder standortgerecht entwickeln. Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan*):

Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 unter Hinweis Pkt. 2.2.1 zu verwenden. Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Pflanzliste 1 (siehe Beschreibung Kompensationsmaßnahme A 1) enthält eine Aufzählung von standortgerechten, einheimischen Laubbaumarten, die zur Anpflanzung verwendet werden können.

Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes

Kompensationsmaßnahme A 1 – Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit vorgelagertem Saumstreifen

Der durch die Anlage von neuer Wohnbaufläche entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird mit der Umsetzung der Maßnahme **A 1** kompensiert.

Als Kompensationsmaßnahme **A 1** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan* - Quelle: PLANUNGSBÜRO DR. WEISE „NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016):

A 1	Auf Teilflächen der Flurstücke 323/4, 446/1, 322/1, 461/2, 458, 373, 321 und 320 der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen ist auf einer Fläche von 3.500 m ² eine naturnahe Gehölzfläche mit naturnahen Saumstrukturen, aufgebaut aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 3 m anzupflanzen und 3 Jahre zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege). Bei der Anpflanzung von Gebüsch-/Baumgruppen sind mindestens 3 verschiedene standortheimische Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 unter Hinweise Pkt. 2.2.1 und 2.2.2 zu verwenden. Der Anteil einer Baumart darf maximal 20% betragen. Der Anteil einer Strauchart an der Pflanzung darf maximal 20% betragen.
------------	---



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet mit Kompensationsmaßnahme A 1
(Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

Die naturnahe Gehölzfläche mit naturnahem Saumstreifen wird sich aus den Biotoptypen

- Feldgehölz / Waldrest (Code 6210)
- Laubgebüsche frischer Standorte (Code 6224)
- Staudenflur / Ruderalflur mesophiler Standorte (Code 4710)

zusammensetzen.

Solche naturnah gestalteten Gehölzbereiche mit Saumstreifen dienen der Tierwelt als unverzichtbarer Lebensraum in der heute oft ausgeräumten Agrarlandschaft. Die Vielfalt der Strukturen in den Gehölzflächen sowie die unterschiedlichen Temperatur-, Feuchtigkeits- und Lichtverhältnisse sorgen für einen hohen Artenreichtum.

So frequentieren Arten des Offenlandes, der Waldränder und des Waldes diesen Lebensraum. Besonders der Reichtum an Insekten und Vögeln ist dabei auffällig. So dienen die Gehölze beispielsweise als Ansitz- und Singwarte, zur Deckung und zum Schutz vor Witterung, Feinden und der Bewirtschaftung durch den Menschen. Sie sind Nist- und Schlafplatz, Überwinterungsquartier, und Nahrungsreservoir. Auch im Rahmen des Biotopverbunds übernehmen diese Grünstrukturen wichtige Funktionen, indem sie die Isolation von Waldinseln mindern und einen Individuenaustausch ermöglichen.

Neben dem hohen faunistischen Wert, haben kleinere Gehölzflächen auch eine große Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser Luft, Klima, Landschaft und den Menschen.

Sie fungieren beispielsweise als Windschutz, indem sie zur Minderung der Windgeschwindigkeiten beitragen. An Böschungen verhindern sie mit ihrem Wurzelgeflecht vor allem den Bodenabtrag durch Wasser.

Sie wirken sich des Weiteren positiv auf das Kleinklima aus. So filtern sie zum einen die Luft, da sie durch ihre große Blattmasse die Luft von Staub und Abgasen reinigen. Zum anderen regulieren sie den Wasserhaushalt, indem sie den Wasserabfluss verringern, da die lockere Bodenschicht der Gehölzfläche das Wasser wie ein Schwamm zurückhält und es für Pflanzen und Bodenleben nutzbar macht.

Sie bieten Sicht- und Lärmschutz und beleben ausgeräumte Agrarfluren. Damit wird die Erholungsfunktion der Landschaft verbessert, was einen positiven Effekt für das Schutzgut Mensch bedeutet.

Strauch- und Baumartenwahl für die Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit Saumstreifen

Standortheimische Bäume und Sträucher sind an die naturräumlichen Gegebenheiten und ökologischen Wechselwirkungen der Landschaft besser angepasst als nicht heimische. Sie haben als Lebensraum für Tiere sowie in der Nahrungskette eine höhere Bedeutung und entsprechen der Eigenart des Landschafts- und Ortsbildes. Heimische Gehölze sind typisch für einen Landschaftsraum, somit fördert deren Verwendung den Erhalt der Eigenart. Für Anpflanzungen im Plangebiet sind daher Gehölze der aufgeführten Pflanzlisten zu verwenden.

Pflanzliste 1 – Laubbäume:

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 10 – 12 cm

Pflanzabstand der Bäume: mindestens 8 m

Traubenkirsche	- Prunus padus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Feldahorn	- Acer campestre
Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraeaster
Sauer-Kirsche	- Prunus cerasus

Pflanzliste 2 – Sträucher:

Pflanzqualität: 2xv, Höhe: 60 – 100 cm

Pflanzabstand Sträucher: Pflanzraster ca. 1,0 x 1,5 m

Gewöhnliche Hasel	- Corylus avellana
Kornelkirsche	- Cornus mas
Schlehe	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa carina
Salweide	- Salix caprea
Wildbrombeere	- Rubus fruticosus
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata
Heckenrose	- Rosa div. spec.

Bei der Anlage der naturnahen Gehölzfläche mit lockerer Gehölzbepflanzung und ruderalen Saumstrukturen ist explizit Folgendes zu beachten:

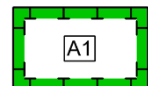
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung inkl. Verankerung und Wildverbisschutz bzw. Einzäunung, Greifvogelstangen und 1 Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18320 („Landschaftsbauarbeiten“) und DIN 18916 („Pflanzen und Pflanzarbeiten“) sowie bei Aussaat einer Wildsaatgutmischung fachgerechte Bodenvorbereitung und Ansaat der Wildsaatgutmischungen gemäß Herstellerangaben.
- Errichtung eines Schutzzaunes (oder Anbringen von Wildverbisschutz)
- Entwicklung von Krautsäumen zwischen den Baum-/Strauchgruppen sowie eines vorgelagerten Saumstreifens durch Selbstbegrünung oder Aussaat einer standortgerechten Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und –gräsern.
- Maßnahmen zur Vermeidung der Gehölzsukzession und der Ausbreitung von Dominanzbeständen von Neophyten in den Saumstreifen sind vorzusehen.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
- Die Grenzabstände gemäß § 44 ThürNRG sind zu berücksichtigen.

Pflegekonzept:

- 2 Jahre Entwicklungspflege mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr gemäß DIN 18919 („Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“).
- Kronenerhaltungsschnitt an Bäumen nur bei Bedarf
- Sträucher nach 20 Jahren verjüngen durch abschnittsweises (max. 30% / Jahr) auf den Stock setzen gemäß DIN 18919.
- Extensive Pflege von Saumstreifen (Mahd 1 x im Jahr) möglichst im Herbst, Abfuhr des Mahdguts, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Das Mahdgut soll mindestens drei Tage bis längstens eine Woche auf der Fläche belassen werden, um den Samenausfall und das Auswandern von Kleinlebewesen zu ermöglichen.

(Quelle: PLANUNGSBÜRO DR. WEISE „NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGS-SATZUNG NR. 2SH AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016)

Der Bereich ist in der Planurkunde als „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ gekennzeichnet.



6.4 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,35 ha, davon sind ca.0,20 ha Verkehrsflächen, ca. 0,35 ha Grünfläche und ca. 0,80 ha Baufläche. 40 % der 0,80 ha Baufläche, d.h. ca. 0,32 ha, dürfen versiegelt werden (GRZ 0,4).

6.5 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Kostenschätzung wurde auf der Grundlage der „Kostendateien für Ersatzmaßnahmen“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 2003 erstellt.

Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen – Stadt Eisenach

Kompensationsmaßnahme A 1 – Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit vorgelagertem Saumstreifen Flurstücke 323/4, 446/1, 322/1, 461/2, 458, 373, 321 und 320 der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen	3.500 m ²	21.000 €
Summe grünordnerische Maßnahmen – Netto		21.000 €
Baunebenkosten (16 %)		3.360 €
MwSt. z. Z. 19 %		4.628,40 €
Summe grünordnerische Maßnahmen – Brutto		28.988,40 €

Hinweis zur Kostenschätzung:

Die Herstellungskosten basieren auf Vergleichsprojekten der letzten Jahre, wobei zu beachten ist, dass Kostensteigerungen bzw. Kostenminderungen aufgrund der aktuellen Marktentwicklung wahrscheinlich sind. Genauere Angaben sind im Rahmen der erforderlichen Ausführungsplanung zu ermitteln!

6.6 Zuordnung und Kostenerstattung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Kompensationsmaßnahme **A 1** ist durch den Eingriffsverursacher umzusetzen. Die Pflanzvorgabe im Rahmen der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist ebenfalls durch den Eingriffsverursacher umzusetzen.

6.7 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Zeitliche Umsetzungsfristen können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Es wird vorgeschlagen, die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme **A 1** spätestens 2 Jahre nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen.

6.8 Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen

Zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme **A 1** sind ausschließlich Teilflächen der Flurstücke 323/4, 446/1, 322/1, 461/2, 458, 373, 321 und 320 der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen notwendig. Diese Flurstücke befinden sich alle im Privateigentum. Die Verfügbarkeit ist damit sichergestellt, da der Ausgleich für jede Baumaßnahme am Ort des Eingriffs erfolgt.

.....
Ende der Begründung

Anlage

PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Eisenach Am Pflinzhöck
Ersteller: NIK
Datum / Zeit: 31.07.2019 / 13:38
Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]	
1. Art der baulichen Nutzung		
Bauliche Nutzung: WA		
Allgemeine Wohngebiete	Summe	0,80
9. Grünflächen		
Grünflächen	Summe	0,35
6. Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	Summe	0,20
15. Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe	1,35

UMWELTBERICHT

Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen

Stadt Eisenach

Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

SATZUNGSPLAN



UMWELTBERICHT

Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen

Stadt Eisenach

Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

Auftraggeber:

Stadt Eisenach
Markt 2
99817 Eisenach

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer
Dipl.-Ing. S. Posern

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung	
1.2	Übergeordnete Ziele	
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1	Bestandsaufnahme	5
2.1.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	
2.1.2	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	
2.1.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB	
2.1.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB	
2.1.5	Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Nr. 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4 (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	
2.2	Prognose	13
2.2.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	
2.2.2	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	
2.2.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB	
2.2.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB	
2.2.5	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage Nr. 2c)	19
2.3.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	
2.3.2	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	
2.3.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB	
2.3.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB	
2.4	Alternativen	24
3.	Ergänzende Angaben	25
3.1	Methodik	
3.2	Monitoring	
3.3	Zusammenfassung	

1. Einleitung

Die Stadt Eisenach beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes den östlichen Ortsrand des Stadtteiles Stockhausen mit einer Wohnbebauung abzurunden. Da der bisherige Standort im Außenbereich liegt, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Es ist an diesem Standort die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Charakteristisch hierfür ist die Einordnung in den § 4 BauNVO „Allgemeine Wohngebiete“ (WA). Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Da zu Beginn der Planung dieses Verfahren jedoch noch nicht zur Verfügung stand wurde bereits eine Grünordnung und ein Umweltbericht erarbeitet. Die Stadt Eisenach wendet den § 13b BauGB nunmehr an, behält jedoch die ursprünglich als notwendig ermittelten Kompensationsmaßnahmen bei, da Sie in diesem Fall als bedeutendes Strukturelement gesehen werden (sowohl in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, als auch in Bezug auf den zu erwartenden Eingriff). Auch die ursprünglich erarbeitete Gründung und der Umweltbericht werden entsprechend weiter Bestandteil des Bebauungsplanes bleiben.

1.1 Kurzdarstellung

Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Stockhausen, einem Stadtteil von Eisenach (vgl. Abbildung 1). Das Gelände steigt allmählich von Südwesten nach Nordosten an und liegt in einer Höhe von ca. 228 m bis 237,0 m ü. NHN. Es wird momentan landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom vorhandenen Verkehrssystem, d.h. über die öffentliche Straße „Unter dem Pflinzhöck“.

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

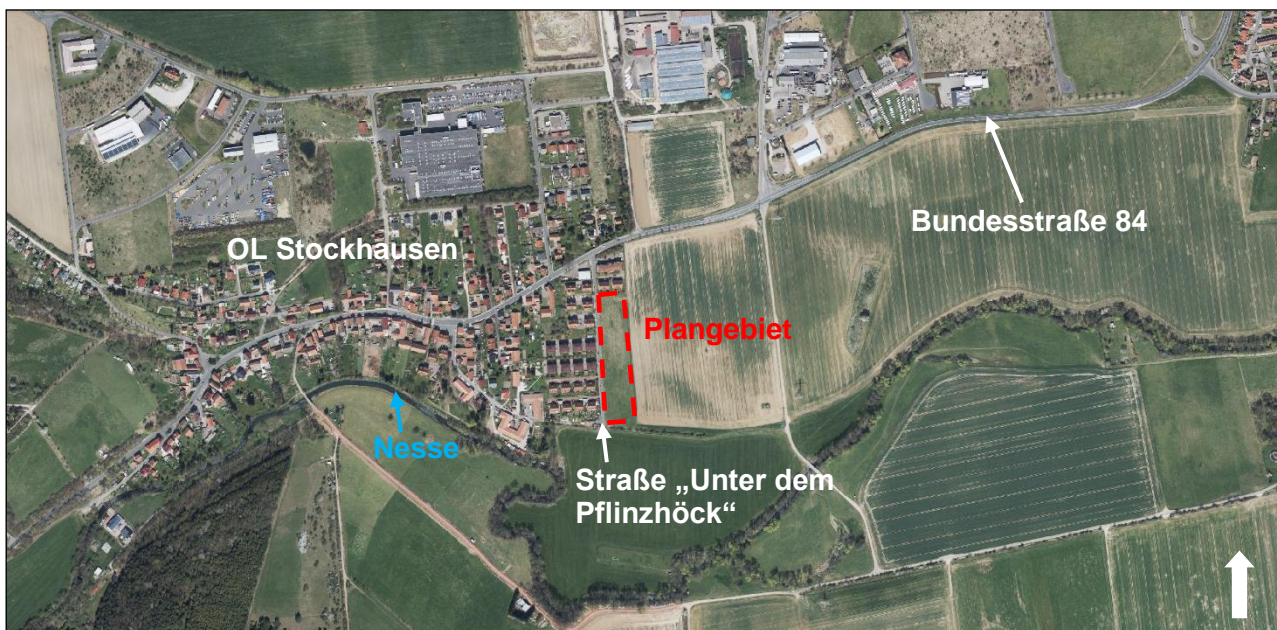


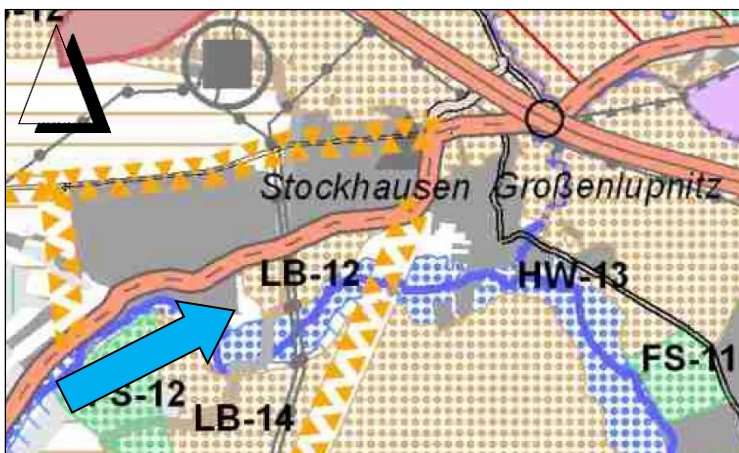
Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet mit Umgebung
(Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die öffentliche Straße „Unter dem Pflinzhöck“. Daran angrenzend sind bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden. Nördlich an das Plangebiet grenzen einzeln stehende Obstbäume an. An diese schließen sich wiederum Mehrfamilienhäuser an. Im Osten grenzt an den Geltungsbereich direkt Ackerland an. Im Süden wird das Plangebiet, durch eine einreihige Feldhecke begrenzt, an die sich landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland anschließt.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,35 ha, davon sind ca. 0,20 ha Verkehrsflächen, ca. 0,35 ha Grünfläche und ca. 0,80 ha Baufläche. 40 % der 0,80 ha Baufläche, d.h. ca. 0,32 ha, dürfen versiegelt werden (GRZ 0,4).

1.2 Übergeordnete Ziele

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, (Anlage Nr.1b) (z.B. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)).



Das Plangebiet ist im Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) als Siedlungsbereich bzw. freie Fläche ohne konkrete regionalplanerische Nutzungsart hinterlegt (siehe Abbildung 2, blauer Pfeil). Damit bestehen für den zu überplanenden Bereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche.

Abbildung 2: Auszug Regionalplan Südwestthüringen (blauer Pfeil – Lage Plangebiet)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. Abbildung 3).

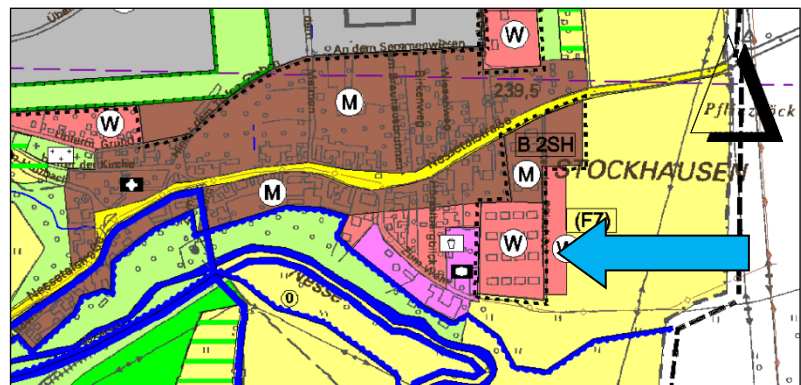


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Eisenach (blauer Pfeil – Lage Plangebiet)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Anlage Nr. 2a)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlagerungen zu geben.

Für die Ergänzungssatzung Nr. 2SH „Am Pflinzhöck“, welche ursprünglich an dem Standort geplant war, wurde bereits eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation des geplanten Eingriffs durch das PLANUNGSBÜRO DR. WEISE („NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH „AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016) erarbeitet. Diese Untersuchungen und festgelegten Maßnahmen werden für den Bebauungsplan „Erweiterung Pflinzhöck“ übernommen.

2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

⇒ Pflanzen

Das Vorhabensgebiet wird momentan als Intensivgrünland (Biototyp 4250) landwirtschaftlich genutzt (Feldblock GL 50281I01; vgl. Abbildung 4). An die nördliche Wohnbebauung angrenzend sind Obstbäume vorhanden. Die Fläche ist artenarm und wird als „Hundewiese“ genutzt, so dass sie anthropogen stark verändert ist.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein grasreicher Saum (Biototyp 4711), der durch Arten wie Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Wicke (*Vicia spec.*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Fingerkraut (*Potentilla spec.*) und Knautgras (*Dactylis glomerata*) geprägt ist. Teilweise werden Gartenabfälle auf der Fläche abgelagert.

Im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, grenzt eine einreihige Feldhecke (Biototyp 6110) an, die sich aus Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Kirsche (*Prunus spec.*), Hasel (*Coryllus avellana*), Feldahorn (*Acer campestre*), Zitterpappel (*Populus tremula*) zusammensetzt.

(Quelle: PLANUNGSBÜRO DR. WEISE („NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH „AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016).

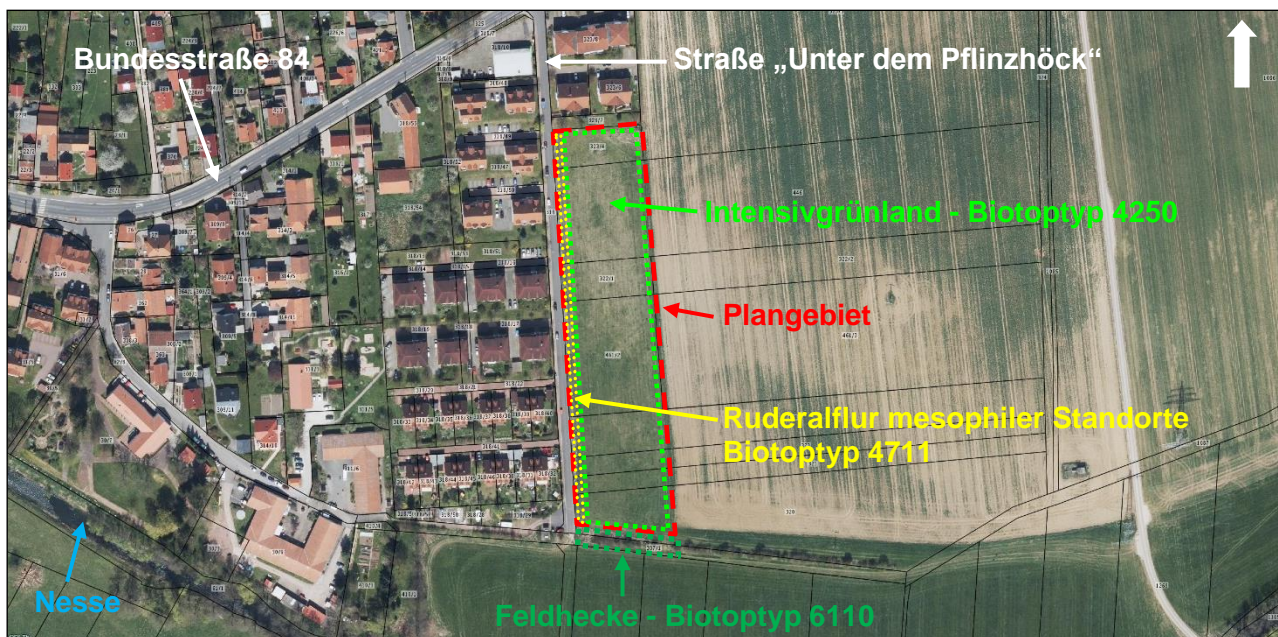


Abbildung 4: Luftbild vom Plangebiet
(Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

Aufgrund dieser Nutzung sind geschützte Pflanzenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorzufinden. Daher hat das Plangebiet eine **mittlere** Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Die potenzielle natürliche Vegetation bei den gegenwärtigen Umweltbedingungen und ohne Einflüsse durch den Menschen wäre hauptsächlich Wald. Im Untersuchungsgebiet handelt es sich bei der prognostizierten potentiellen natürlichen Vegetation um Waldgersten-Buchenwald im Wechsel mit Labkraut-Eschen-Hainbuchenwald (N 22).

⇒ Tiere

Wie bereits im Pkt. Pflanzen ausgeführt, bestimmt die intensive Grünlandnutzung den Großteil der Fläche im Plangebiet. Da Tiervorkommen durch Landschaftsstrukturen bestimmt werden, stellt das Plangebiet einen Lebensraum für bestimmte Tierarten dar. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Vögel, Kleinsäuger, Schmetterlinge und andere Insekten, die diese Bereiche besiedeln.

Insbesondere die Feldhecke, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, wird von Vögeln wie Sperling, Blaumeise und Amsel als Lebensraum frequentiert (ebd.). Das Plangebiet hat daher eine **mittlere bis hohe** Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

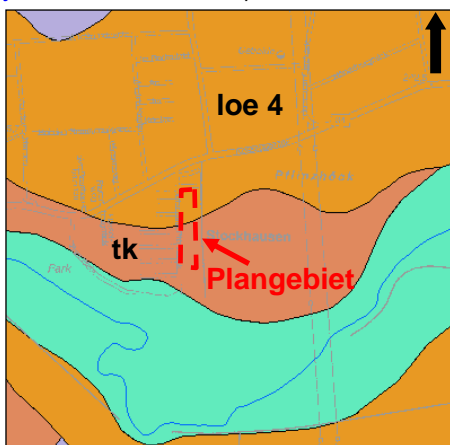
⇒ Biologische Vielfalt

Analog den Schutzgütern Tiere und Pflanzen beherrscht die Grünlandnutzung das Erscheinungsbild des Vorhabensgebietes. Die biologische Vielfalt ist in diesem Bereich als **mittel bis hoch** einzuschätzen.

⇒ Boden

Böden nehmen im Naturhaushalt eine zentrale Stellung ein. Sie erfüllen verschiedene Funktionen als Lebensraum für Tiere, Hauptproduktionsmittel der Land- und Forstwirtschaft, Speicher für Wasser und Nährstoffe, Filter für Schadstoffe und Standort für anthropogene Nutzungen. Natürliche Bodenbildungsprozesse verlaufen im Vergleich zu verursachten Bodenzerstörungen sehr langsam. Vor diesem Hintergrund gewinnen die Belange des Bodenschutzes zunehmend an Bedeutung.

Laut Bodengeologischer Karte sind im Plangebiet jungpaläozoische bis mesozoische Substrate des Oberperm und Trias sowie Löss- und Lössumlagerungen vorhanden. Konkret handelt es sich im nördlichen Vorhabensgebiet um die Leitbodenform *Löss-Fahlerde (lö 4)* und im südlichen Teil des Plangebietes um die Leitbodenform *Ton, lehmig, steinig (tk)* (vgl. Abbildung 5; QUELLE: www.tlug-jena/kartendienste).



Charakteristische Bodeneigenschaften von *Löss-Fahlerde (lö 4)* sind eine hohe Wasserspeicherfähigkeit bei vielfach schwacher z.T. auch stärkerer Neigung zur Staunässe, die auch eine Tendenz zur Verschlammung der Oberfläche beinhalten kann. Der Boden verfügt über ein hohes Nährstoffaufnahmevermögen bei nur mittlerem bis geringem Nährstoffpotential. Die Ertragspotenz ist daher bei entsprechender Düngung als mittel bis teilweise hoch einzustufen, während die Ertragsicherheit nur als mittel einzuschätzen ist (QUELLE: TLUG „DIE LEITBODENFORMEN THÜRINGENS“, WEIMAR, 2000.).

Abbildung 5: Ausschnitt aus Bodengeologischer Karte (QUELLE: TLUG; BGKK 100, Abbildung unmaßst.)

Bei der Leitbodenform *Ton, lehmig, steinig (tk)* handelt es sich um schwere, i.d.R. kalkhaltige Böden mit unausgeglichem Wasserhaushalt. Eine Entwässerung ist vielfach dringend geboten. Für Hackfrüchte besteht eine eingeschränkte Anbaueignung, während für Getreide z.T. hohes Ertragspotential vorhanden ist. Aufgrund der hohen Abhängigkeit vom Witterungsverlauf besteht Ertragsunsicherheit bei dieser Bodenform (Quelle: ebd.).

Die Wertigkeit des Bodens im Bereich des Bauleitplanes wird als **mittel bis hoch** eingestuft.

⇒ Wasser

Wasser erfüllt in erster Linie vielfältige ökologische Funktionen und dient als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tieren und Menschen; als Lebensraum; als Regulator und Regenerator des Naturhaushaltes und des Klimas; als Stofftransportmedium und als landschaftsgestaltendes Element.

Im Plangebiet gibt es keine natürlichen oder künstlichen Stillgewässer. Auch sind Fließgewässer im gesamten Vorhabensgebiet nicht vorhanden. Die Nesse verläuft südlich des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung.

Hydrogeologisch wird das Plangebiet in die Einheit der *mesozoischen Gesteine der Vorländer und Beckenbereiche* (L 9) eingeordnet.

Die Einheit L 9 - *Kalkstein* setzt sich aus der Wechsellagerung von Kalksteinen, Dolomiten, Kalkschiefern, Mergeln und Schiefertönen zusammen. Eine Verkarstung ist häufig vorhanden. Die Grundwasserführung ist gut bis stellenweise sehr gut einzuschätzen (vgl. Abbildung 6).

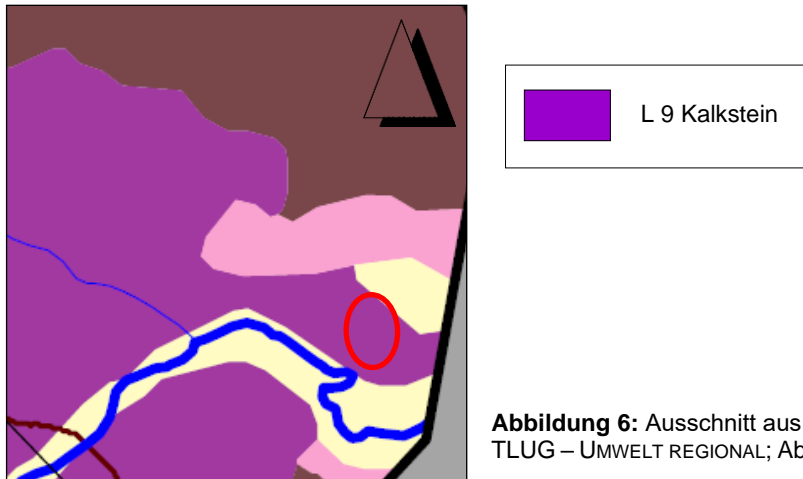


Abbildung 6: Ausschnitt aus Karte „Hydrogeologische Einheiten“ (QUELLE: TLUG – UMWELT REGIONAL; Abbildung unmaßstäblich)

Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als **hoch** eingestuft.

⇒ **Luft**

Vom Plangebiet geht derzeit keine Luftbelastung für den Landschaftsraum aus. Durch die Wald- und Offenlandbereiche in der näheren Umgebung besteht eine nahezu natürliche Luftzirkulation.

⇒ **Klima**

Das Plangebiet ist dem Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“ zuzuordnen. Das Klima in diesem Bereich ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig warm und trocken. Demzufolge sind eine höhere Jahresmitteltemperatur (6,7 bis 9,6°C) und eine geringere Niederschlagsmenge (450 bis 891 mm) zu verzeichnen. Hauptwindrichtung ist Süd-Südwest bis West-Südwest.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleiner Ortslagen“. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Klimasituation zu beobachten.

⇒ **Landschaft**

Das Landschaftsbild ist geprägt durch Relief, Vegetation, Bebauung und Flächennutzung allgemein. Es spiegelt Strukturen und Funktionen des Naturhaushalts wider und ist Ausdruck der Eigenart eines Raumes.

Naturräumlich ist der Ortsteil Stockhausen dem „Innerthüringer Ackerhügelland“ (Naturraum 5.1) zuzuordnen. Dieser flachwellige Naturraum breitet sich am Fuße der Randplatten des Thüringer Beckens aus und ist durch Weiträumigkeit und Strukturarmut geprägt. Aufgrund der vorhandenen fruchtbaren Böden wird hauptsächlich Ackerbau auf großen Schlägen betrieben. Naturnahe Landschaftselemente sind weitgehend ausgeräumt, weshalb der Naturraum auch nur eine geringe Erlebnis- und Landschaftsbildqualität aufweist.

Das Plangebiet selbst liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Stockhausen. Das Gelände fällt von Nord in südliche Richtung ab. Als momentan intensiv genutzte Grünlandfläche mit geringem Anteil an Gehölzvegetation weist es nur eine **mittlere** Landschaftsbildqualität auf.

⇒ **Wirkungsgefüge**

Das Wirkungsgefüge der ökosystembezogenen Wechselbeziehungen der Umwelt wird im Pkt. 2.1.5 im Detail dargestellt.

2.1.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB

Natura 2000 - Gebiete

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

⇒ FFH- Gebiete

Es ist kein FFH-Gebiet durch die Planung betroffen.

⇒ EG-Vogelschutzgebiete

Es ist kein EG-Vogelschutzgebiet durch die Planung betroffen.

⇒ Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südwestthüringen als Siedlungsbereich bzw. freie Fläche ohne konkrete regionalplanerische Nutzungsart hinterlegt (siehe Abbildung 2, blauer Pfeil).

⇒ Weitere Schutzgebiete

Naturschutzgebiete

Es ist kein Naturschutzgebiet durch die Planung betroffen.

Naturpark

Es ist kein Naturpark durch die Planung betroffen.

Landschaftsschutzgebiet

Es ist kein Landschaftsschutzgebiet durch die Planung betroffen.

Biosphärenreservat

Es ist kein Biosphärenreservat durch die Planung betroffen.

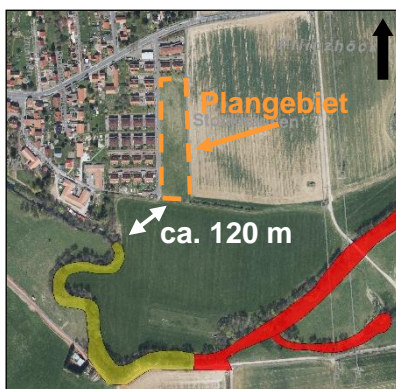
Nationalpark

Es ist kein Nationalpark durch die Planung betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG

Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG betroffen.

Südlich des Plangebietes verläuft die Nesse, von welcher Teilabschnitte als gesetzlich geschütztes Biotop unter Schutz gestellt sind (Biotoptyp 2311 – *naturnaher (struktureicher) breiter Fluß*; vgl. Abbildung 7). Gleichfalls sind Teilabschnitte als „sonstiges naturschutzfachlich wertvolles Biotop“ erfasst. Dabei handelt es sich um einen *Hochstaudensaum (Origanetalia) an S-exponiertem Unterhang des Hammelsbergs*. Dieses Biotop liegt in ca. 120 m Entfernung vom Eingriffsort.





	Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG
	sonstiges naturschutzfachlich wertvolles Biotop

Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet mit Lage des gesetzlich geschützten Biotops (QUELLE: www.tlug-jena/kartendienste Abbildung unmaßstäblich)

Wasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiet

Südwestlich vom Plangebiet, in ca. 130,0 m Entfernung beginnt ein Wasserschutzgebiet (Schutzzone III). Darüber hinaus beginnt in ca. 80,0 m bis 100,0 m südlich des Geltungsbereichs das Überschwemmungsgebiet der „Nesse“ (vgl. Abbildungen 8 und 9).

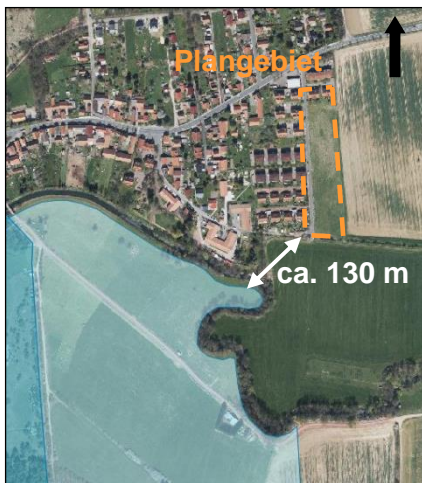


Abbildung 8: Luftbild vom Plangebiet mit Lage des Wasserschutzgebietes
(Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abb. unmaßstäblich)

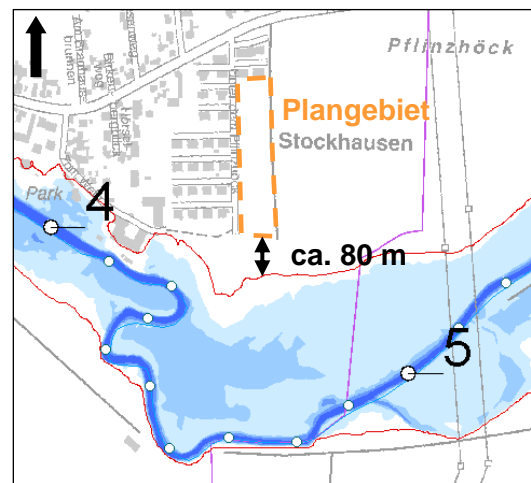


Abbildung 9: Ausschnitt aus Gefahrenkarte der Nesse
(Quelle: www.tlug-jena/kartendienste, Abbildung unmaßstäblich)

2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

⇒ **Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Für die Untersuchung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche und zum anderen regenerative Aspekte von Bedeutung. Für die Gesundheit spielen Lärm und andere Immissionen eine Rolle. Zur Regeneration sind Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie die Wohnqualität von Bedeutung.

Immissionen

Für das Plangebiet existiert bereits eine geringe Vorbelastung durch Verkehrslärm- und gasförmige Emissionen (Abgase), verursacht durch den Verkehr auf der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ (vgl. Abbildung 1). Diese Straße erschließt die angrenzende straßenbegleitende Wohnbebauung und wird demzufolge hauptsächlich von Anliegern genutzt. Durch den Straßenverkehr auf der „Nesselstraße“ (Bundesstraße 84) wird kein maßgeblicher Verkehrslärm, sowie keine maßgeblichen gasförmigen Emissionen (Abgase) im Plangebiet herbeigeführt. Die Einschätzung beruht auf der Tatsache, dass zwischen der Bundesstraße 84 und dem Plangebiet bereits eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und auf der bestehenden Entfernung zur Bundesstraße. Darüber hinaus ist laut Verkehrsmengenkarte des Landesamtes für Bau und Verkehr (Stand 2015) die Belegung der B 84 im Bereich des Ortsteiles Stockhausen mit 6.024 gesamt-Kfz/24h und davon 128 Fahrzeuge des Schwerverkehr >3,5 t eher gering einzuschätzen.

Neben der Straße bestehen auch Staubimmissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den östlich und südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen vor allem in der Erntezeit. Hinzu kommen Geruchsmissionen durch Düngung, die eine zeitweilige Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensverhältnisse der angrenzenden Wohnbebauung erwarten lassen.

Über die genannten Emissionen hinaus sind im Plangebiet sowie in seiner Umgebung keine Emissionsquellen vorhanden, die eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensverhältnisse erwarten lassen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet selbst unterliegt momentan keiner Wohnnutzung. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die nächstgelegene Wohnbebauung schließt sich direkt nördlich und westlich an das Plangebiet an. Aufgrund der ruhigen Lage abseits der Bundesstraße 84 ist im Allgemeinen von einer guten Wohnqualität zu sprechen (vgl. Abbildung 1).

Erholungsfunktion

Da es sich bei dem Plangebiet um eine genutzte Grünlandfläche handelt, ist der Erholungs- und Freizeitwert von sehr geringer Bedeutung. Auch sind Freizeiteinrichtungen und Erholungsschwerpunkte im Plangebiet nicht vorhanden.

Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen auf die Bevölkerung angrenzender Ortsbereiche durch die Planung sind momentan nicht bekannt.

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Mensch eine geringe Bedeutung.

2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

⇒ **Kulturgüter**

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht betroffen. In der Nähe befindet sich ein Mühlen-Anwesen (Zum Wehr 14).

⇒ **Sonstige Sachgüter**

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Nr. 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB)

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht mögliche Wechselwirkungen. Auf Grund der Komplexität der Umweltbeziehungen erhebt sie jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Teil der Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes; Nutzung engt Lebensraum von Tieren ein	Überbauung schädigt sämtliche Bodenfunktionen	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und (ggf.) zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, dadurch Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Weitere Bebauung und Nutzung schränken Landschaftserleben und Erholungsraum ein	Keine nennenswerte Wirkung
Tiere/ Pflanzen	Störung und Verdrängung von Arten, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Lebensraum für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und teils auch für Tiere	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope, Bereicherung des Landschaftsbildes durch strukturreiche Vegetation	Keine nennenswerte Wirkung
Boden	Versiegelung, Trittbelastung, Verdichtung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Bietet Lebensraum für Arten, Vegetation als Erosionsschutz, Einfluss auf Bodengenese		Versiegelte Flächen schränken die Abflussfunktion ein, Einflussfaktor für Bodengenese; bewirkt Erosion	Einflussfaktor für die Bodengenese; bewirkt Erosion	Keine nennenswerte Wirkung	Ggf. Archivfunktion
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Wasserspeicher, Grundwasserfilter		Steuerung der Grundwasserneubildung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung
Klima/ Luft	Änderungen können sich auf die Gesundheit auswirken	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung; Steuerung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einfluss auf die Verdunstungsrate		Keine nennenswerte Wirkung, langfristige Klimaveränderungen verändern das Landschaftsbild	Keine nennenswerte Wirkung
Landschaft	Veränderung der Eigenart durch Neubaustrukturen	Vegetation und Artenreichtum als charakteristisches Landschaftselement	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung		Keine nennenswerte Wirkung
Kultur-/ Sachgüter	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (in Anlehnung an RAMMERT et. al. 1993, verändert)

2.2 Prognose

über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Anlage Nr. 2b)

Der derzeitige Zustand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Grünlandnutzung geprägt (vgl. Abbildung 4). Die zu betrachtenden Wirkfaktoren und zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung konzentrieren sich auf die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Plangebiet (vgl. Abbildung 10). Mit Hilfe einer integrierten Grünordnungsplanung erfolgt allerdings die Berücksichtigung der ökologischen Belange in der Bauleitplanung, so dass im Zuge der Realisierung der Planung durch die Kompensation der Eingriffe, insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, eine Minimierung der Umweltauswirkungen erreicht wird. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.



Abbildung 10: Ausschnitt aus Bebauungsplan
(Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN, Abbildung unmaßstäblich)

2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

⇒ Pflanzen

Vom Eingriff betroffen sind das vorhandene *Intensivgrünland* (Biotoptyp 4250) sowie der am westlichen Rand gelegene *grasreiche, Saum* (Biotoptyp 4711). Diese Flächen gehen mit der Umsetzung der Planung verloren (Quelle: PLANUNGSBÜRO DR. WEISE („NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH „AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016; vgl. Abbildung 10). Da im Plangebiet keine wertvollen, geschützten Biotope vorhanden sind, erfolgt kein Eingriff in ökologisch hochwertige Bereiche.

Aufgrund des Verlustes von Biotopfläche ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** anzusehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Tiere**

Die Habitatfunktion der Fläche im Plangebiet ist aufgrund der Grünlandnutzung als mittel bis hoch anzusehen. Durch die geplante Bebauung mit Wohngebäuden ist ein Verlust von Lebensraum für die Tierwelt zu verzeichnen.

Die Fläche liegt allerdings am Ortsrand von Stockhausen am Übergang zur freien Landschaft. Östlich und südlich schließen sich weitere Landwirtschaftsflächen an, die als Ausweichquartiere für die betroffenen Tierarten dienen. Dadurch werden sie nicht aus ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet verdrängt und können diesen alternativen Lebensraum besiedeln. Revierverluste bzw. Abwanderungen von Populationen sind nicht zu erwarten.

Geschützte Tierarten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen.

Dennoch geht durch die Umsetzung der Planung Lebensraum dauerhaft verloren, so dass die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als **erheblich** einzuschätzen sind.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Biologische Vielfalt**

Analog den Schutzgütern Tiere und Pflanzen dominiert die Grünlandnutzung das Erscheinungsbild des Vorhabensgebietes. Die biologische Vielfalt ist daher als mittel bis hoch einzuschätzen.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Minimierung von Flora und Fauna im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund des direkten Anschlusses weiterer Grünflächen im Osten und Süden sind Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Arten vorhanden. Diese Flächen bleiben von der Planung unberührt und dienen dem Erhalt der biologischen Vielfalt in diesem Bereich.

Aufgrund des Verlustes von Biotop- und Habitatfläche ist der Eingriff in das Schutzgut jedoch als **erheblich** einzustufen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Boden**

Die Wertigkeit des Bodens im Bereich des Bauleitplanes wird aufgrund der Bodenart und der nicht vorhandenen Versiegelung als mittel bis hoch eingestuft.

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer teilweisen Versiegelung der Böden im Plangebiet. Die Bodenfunktionen gehen somit auf den überbauten Flächen dauerhaft verloren. Der Boden kann nicht mehr als Puffer-, Speicher- und Filtermedium dienen. Auch ist davon auszugehen, dass die gesamte nicht bebaute Fläche eines Grundstücks vorübergehend während der Bauphase als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Somit ist der Eingriff in das Schutzgut als **erheblich** einzustufen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Wasser**

Durch den Neubau von Wohngebäuden erfolgt teilweise eine Vollversiegelung des Geländes. Dadurch kommt es in diesen Bereichen zur Vermehrung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses, wobei gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert wird. Der Boden verliert seine Funktionen der Versickerungs- und Speicherfähigkeit des Oberflächenwassers.

Das hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate, die an diesen Stellen zurückgeht, während sich der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Der Eingriff in das Schutzgut ist daher als **erheblich** einzuschätzen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Luft**

Da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche handelt, geht derzeit keine Luftbelastung für den Landschaftsraum von der betroffenen Fläche aus. Durch die Wald- und Offenlandbereiche in näherer Umgebung besteht eine nahezu natürliche Luftzirkulation.

Die geplante Wohnbebauung lässt nur geringe zusätzliche Luftschadstoffimmissionen erwarten, die die Luftqualität nicht beeinträchtigen werden. Gleiches gilt für die zu erwartende abnehmende Luftzirkulation aufgrund der Bebauung. Sie wird auch nur in geringem Umfang stattfinden.

Demzufolge wird der Eingriff für das Schutzgut als **weniger erheblich** angesehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Klima**

Bisher sind im Untersuchungsraum keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Klimasituation zu beobachten.

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich kleinklimatische Veränderungen. Die Zunahme der Bodenversiegelung bewirkt einerseits einen Temperaturanstieg, da sich Stein- und Asphaltflächen stärker aufheizen als vegetationsbedeckte Flächen. Zum anderen nimmt die Luftfeuchtigkeit aufgrund mangelnder Verdunstungsmöglichkeiten ab, da das Niederschlagswasser durch die Versiegelung schnell oberflächlich abgeführt wird.

In Anbetracht der geringen Größe des Planungsgebietes ist der Eingriff in das Schutzgut allerdings als **weniger erheblich** einzustufen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Landschaft**

Mit der geplanten Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird das Landschaftsbild verändert. Durch die Lage am östlichen Rand von Stockhausen wird die Umsetzung des Vorhabens allerdings keinen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Die prägenden Strukturen der Umgebung bleiben erhalten.

Außerdem erfolgt mit der geplanten Kompensationsmaßnahme A 1 die Anlage einer naturnahen Gehölzfläche an der östlichen Grenze des Vorhabensgebietes (vgl. Pkt. 2.3.1). Dieser Grünstreifen dient zum einen als Pufferzone zwischen freier Landschaft und Wohngebiet, nimmt aber auch Funktionen als Sichtschutz und Ortsrandeingrünung wahr. Der Eingriff in das Schutzgut wird daher als **weniger erheblich** bewertet.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Wirkungsgefüge**

Durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern haben negative Auswirkungen auf ein Schutzgut auch Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter.

Ökosystembezogene Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt werden durch die mögliche Bebauung gestört. So wird die Fauna durch die geplante Bebauung aus ihrem angestammten Lebensraum verdrängt. Insbesondere bodengebundene Arten erleiden einen Habitatverlust, können aber auf die benachbarten Ackerflächen ausweichen.

Die teilweise stattfindende Versiegelung von Offenlandflächen führt zu einem höheren Oberflächenabfluss, der Boden kann seine Funktionen als Filter, Puffer und Speicher nicht mehr ausüben. Damit ist der zu erwartende Eingriff für das Schutzgut als **erheblich** anzusehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

2.2.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB

Natura 2000 - Gebiete

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

⇒ **FFH- Gebiete**

Durch die Planung ist kein FFH-Gebiet betroffen.

⇒ **EG-Vogelschutzgebiete**

Durch die Planung ist kein EG-Vogelschutzgebiet betroffen.

⇒ **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südwestthüringen als freie Fläche ohne konkrete regionalplanerische Nutzungsart hinterlegt (siehe Abbildung 2, blauer Pfeil). Damit bestehen für den zu überplanenden Bereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche.

⇒ **Weitere Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete

Es ist kein Naturschutzgebiet durch die Planung betroffen.

Naturpark

Es ist kein Naturpark durch die Planung betroffen.

Landschaftsschutzgebiet

Es ist kein Landschaftsschutzgebiet durch die Planung betroffen.

Biosphärenreservat

Es ist kein Biosphärenreservat durch die Planung betroffen.

Nationalpark

Es ist kein Nationalpark durch die Planung betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG

Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG betroffen.

Das südlich des Plangebietes gelegene „sonstige naturschutzfachlich wertvolle Biotop“ liegen in ausreichender Entfernung zum Eingriffsort, wodurch eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen werden kann (vgl. Abbildung 7).

Wasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiet

Die südlich und südwestlich vom Plangebiet gelegenen Schutzgebiete (Wasserschutzgebiet Schutzzone III; Überschwemmungsgebiet der „Nesse“) liegen in ausreichender Entfernung zum Vorhabensgebiet, so dass eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen werden kann (vgl. Abbildungen 8 und 9).

2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

⇒ Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Immissionen

Die Empfindlichkeit des Menschen gegenüber beeinträchtigenden Effekten wie z. B. Emissionen (Geräusche/Lärm/Luftverschmutzung/Staub/Geruch) ist grundsätzlich als sehr hoch zu bewerten. Gegenwärtig bestehen für das Plangebiet geringe Vorbelastungen durch Verkehrslärm- und gasförmige Emissionen (Abgase) von der Straße *Unter dem Pflinzhöck*.

Durch den Straßenverkehr auf der *Nessetalstraße* (Bundesstraße 84) wird kein maßgeblicher Verkehrslärm, sowie keine maßgeblichen gasförmigen Emissionen (Abgase) im Plangebiet herbeigeführt. Dies wird sich auch durch die Umsetzung des Bebauungsplans, aufgrund der geringen Anzahl an Bauplätzen und dem damit zu erwartenden Fahrzeugverkehr, nicht ändern. Auswirkungen auf das Plangebiet werden daher von der *Nessetalstraße* (Bundesstraße 84) nicht erwartet. Es bestehen zeitweise Staub- und Geruchsmissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den östlich und südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen, die eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensverhältnisse der angrenzenden Wohnbebauung erwarten lassen.

Durch die geplante Bebauung wird sich der anfallende Quell- und Zielverkehr im Plangebiet geringfügig erhöhen, was zu Lärm- und Luftschadstoffmissionen führt. Zudem emittieren auch Heizungsanlagen der Wohngebäude geringe Mengen von Luftschadstoffen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der geringen Anzahl an Bauplätzen sind allerdings nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Aufgrund der ruhigen Lage am Ortsrand abseits der Bundesstraße 84 ist gegenwärtig von einer guten Wohnqualität aus zu gehen. Durch die geplante Neubebauung wird sich diese auch nicht verschlechtern. Es kommt zwar zu einer Verdichtung des Ortsrandes, allerdings existiert bereits Wohnbebauung in diesem Bereich, so dass kein gänzlich ungestörter Ort von der Planung betroffen ist. Vielmehr findet eine Ortsabrundung an dieser Stelle statt.

Erholungsfunktion

Bezüglich der Erholungsfunktion kann mit der Umsetzung der Planung eine Verbesserung angenommen werden. Momentan besitzt die Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung keine Erholungsfunktion, mit der geplanten Wohnbebauung einschließlich zugehöriger Gartenanlagen entstehen Bereiche, die dann einen Naherholungs- und Freizeitwert besitzen.

Bevölkerung insgesamt

Auf die Bevölkerung der angrenzenden Ortslage wirkt sich die Planung mit einem geringen Anstieg des Quell- und Zielverkehrs gegenüber dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen aus. Die Erhöhung resultiert aus dem Umfang, der an Neubebauung möglich ist.

Aufgrund der Lage abseits des Ortskerns sowie der geringen Anzahl der möglichen neuen Bauplätze werden die Auswirkungen als weniger erheblich eingestuft.

Der Eingriff in das Schutzgut wird insgesamt als **weniger erheblich** eingestuft.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

⇒ Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet **nicht betroffen**. Die vorgesehene weitere bauliche Verdichtung durch Einfamilienhäuser am östlichen Ortsrand von Eisenach-Stockhausen führt auch zu keinen wesentlichen Veränderungen von einem in der Nähe befindlichen Kulturdenkmal bzw. deren Umgebung (Mühlen-Anwesen [Zum Wehr 14]).

Die Umgebung des in relativer Nähe gelegenen Mühlen-Anwesens, ein Kulturdenkmal, wird bereits maßgeblich durch den zuvor errichteten, jüngeren Baubestand (Nordseite der Straße Zum Wehr und westliche Stichstraßen zur Straße Unter dem Pflinzhöck) mitbestimmt.

⇒ **Sonstige Sachgüter**

Sonstige Sachgüter sind **nicht betroffen**.

2.2.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Tabellarische Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeitsstufe
Mensch	- durch weitere Bebauung Anstieg an Quell- und Zielverkehr	1
Pflanzen	- durch Versiegelung und Verdichtung Zurückdrängung der Flora	2
Tiere	- durch Versiegelung und Verdichtung Störung der Fauna und z.T. Vernichtung von Lebensraum	2
Boden	- durch Versiegelung und Verdichtung Verlust der Bodenfunktionen (Filter, Speicher, Puffer);	2
Wasser	- durch Versiegelung Verlust der Versickerungsfähigkeit und Speicherfähigkeit des Oberflächenwassers; Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und erhöhter Oberflächenwasserabfluss	2
Luft	- kleinklimatische Veränderungen (Temperaturanstieg durch Zunahme der Bodenversiegelung, Abnahme der Luftfeuchtigkeit aufgrund mangelnder Verdunstungsmöglichkeiten, da Niederschlagswasser durch Versiegelung schnell oberflächlich abgeführt wird)	1
Klima		1
Landschaft	- durch weitere Verdichtung des Ortsrandes geringe Änderungen am Landschaftsbild	1
Kulturgüter	- keine	0
Sachgüter	- keine	0
biologische Vielfalt	- durch Bebauung und Verdrängung von Flora und Fauna Rückgang der biologischen Vielfalt	2
Wechselwirkungen	- durch Bebauung Verschlechterung des Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern	2

3	2	1	0
sehr erheblich	erheblich	weniger erheblich	nicht erheblich

Gesamtbewertung	weniger erheblich	1,33
------------------------	--------------------------	-------------

Tabelle 2: Tabelle der zu erwartenden Umweltauswirkungen (eigene Darstellung)

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage Nr. 2c)

2.3.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Für die Ergänzungssatzung Nr. 2SH „Am Pflinzhöck“, welche ursprünglich an dem Standort geplant war, liegen durch das PLANUNGSBÜRO DR. WEISE grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation des geplanten Eingriffs vor („NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH „AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016). Diese Maßnahmen werden für den Bebauungsplan „Erweiterung Pflinzhöck“ übernommen.

⇒ **Tiere**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um den Eingriff in die Schutzgüter zu minimieren bzw. nicht vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß beschränkt. Um dies zu gewährleisten, gibt die BauNVO eine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung vor. Bei allgemeinen Wohngebieten liegt die Grundflächenzahl bei 0,4. Das heißt, dass nur 40 % des Grundstücks versiegelt werden dürfen. 60 % der Fläche sind zu begrünen. Diese Begrünung soll mit Rasen, Sträuchern und Bäumen erfolgen, wobei nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan*):

Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 unter Hinweis Pkt. 2.2.1 zu verwenden. Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Pflanzliste 1 (siehe Beschreibung Kompensationsmaßnahme A 1) enthält eine Aufzählung von standortgerechten, einheimischen Laubbaumarten, die zur Anpflanzung verwendet werden können.

Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes

Kompensationsmaßnahme A 1 – Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit vorgelagertem Saumstreifen

Der durch die Anlage von neuer Wohnbaufläche entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird mit der Umsetzung der Maßnahme **A 1** kompensiert.

Als Kompensationsmaßnahme **A 1** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf der Planurkunde* - Quelle: PLANUNGSBÜRO DR. WEISE „NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016):

A 1

Auf Teilflächen der Flurstücke 323/4, 446/1, 322/1, 461/2, 458, 373, 321 und 320 der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen ist auf einer Fläche von 3.500 m² eine naturnahe Gehölzfläche mit naturnahen Saumstrukturen, aufgebaut aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 3 m anzupflanzen und 3 Jahre zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege). Bei der Anpflanzung von Gebüsch-/Baumgruppen sind mindestens 3 verschiedene standortheimische Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 unter Hinweise Pkt. 2.2.1 und 2.2.2 zu verwenden. Der Anteil einer Baumart darf maximal 20% betragen. Der Anteil einer Strauchart an der Pflanzung darf maximal 20% betragen.



Abbildung 11: Luftbild vom Plangebiet mit Kompensationsmaßnahme A 1
(Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

Die naturnahe Gehölzfläche mit naturnahem Saumstreifen wird sich aus den Biotoptypen

- Feldgehölz / Waldrest (Code 6210)
- Laubgebüsche frischer Standorte (Code 6224)
- Staudenflur / Ruderalflur mesophiler Standorte (Code 4710)

zusammensetzen.

Solche naturnah gestalteten Gehölzbereiche mit Saumstreifen dienen der Tierwelt als unverzichtbarer Lebensraum in der heute oft ausgeräumten Agrarlandschaft. Die Vielfalt der Strukturen in den Gehölzflächen sowie die unterschiedlichen Temperatur-, Feuchtigkeits- und Lichtverhältnisse sorgen für einen hohen Artenreichtum.

So frequentieren Arten des Offenlandes, der Waldränder und des Waldes diesen Lebensraum. Besonders der Reichtum an Insekten und Vögeln ist dabei auffällig. So dienen die Gehölze beispielsweise als Ansitz- und Singwarte, zur Deckung und zum Schutz vor Witterung, Feinden und der Bewirtschaftung durch den Menschen. Sie sind Nist- und Schlafplatz, Überwinterungsquartier, und Nahrungsreservoir. Auch im Rahmen des Biotopverbunds übernehmen diese Grünstrukturen wichtige Funktionen, indem sie die Isolation von Waldinseln mindern und einen Individuenaustausch ermöglichen.

Neben dem hohen faunistischen Wert, haben kleinere Gehölzflächen auch eine große Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser Luft, Klima, Landschaft und den Menschen.

Sie fungieren beispielsweise als Windschutz, indem sie zur Minderung der Windgeschwindigkeiten beitragen. An Böschungen verhindern sie mit ihrem Wurzelgeflecht vor allem den Bodenabtrag durch Wasser.

Sie wirken sich des Weiteren positiv auf das Kleinklima aus. So filtern sie zum einen die Luft, da sie durch ihre große Blattmasse die Luft von Staub und Abgasen reinigen. Zum anderen regulieren sie den Wasserhaushalt, indem sie den Wasserabfluss verringern, da die lockere Bodenschicht der Gehölzfläche das Wasser wie ein Schwamm zurückhält und es für Pflanzen und Bodenleben nutzbar macht.

Sie bieten Sicht- und Lärmschutz und beleben ausgeräumte Agrarfluren. Damit wird die Erholungsfunktion der Landschaft verbessert, was einen positiven Effekt für das Schutzgut Mensch bedeutet.

Strauch- und Baumartenwahl für die Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit Saumstreifen

Standortheimische Bäume und Sträucher sind an die naturräumlichen Gegebenheiten und ökologischen Wechselwirkungen der Landschaft besser angepasst als nicht heimische. Sie haben als Lebensraum für Tiere sowie in der Nahrungskette eine höhere Bedeutung und entsprechen der Eigenart des Landschafts- und Ortsbildes. Heimische Gehölze sind typisch für einen Landschaftsraum, somit fördert deren Verwendung den Erhalt der Eigenart. Für Anpflanzungen im Plangebiet sind daher Gehölze der aufgeführten Pflanzlisten zu verwenden.

Pflanzliste 1 – Laubbäume:

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 10 – 12 cm

Pflanzabstand der Bäume: mindestens 8 m

Traubenkirsche	- Prunus padus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Feldahorn	- Acer campestre
Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraister
Sauer-Kirsche	- Prunus cerasus

Pflanzliste 2 – Sträucher:

Pflanzqualität: 2xv, Höhe: 60 – 100 cm

Pflanzabstand Sträucher: Pflanzraster ca. 1,0 x 1,5 m

Gewöhnliche Hasel	- Corylus avellana
Kornelkirsche	- Cornus mas
Schlehe	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa carina
Salweide	- Salix caprea
Wildbrombeere	- Rubus fruticosus
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata
Heckenrose	- Rosa div. spec.

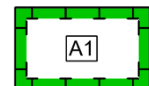
Bei der Anlage der naturnahen Gehölzfläche mit lockerer Gehölzbepflanzung und ruderalen Saumstrukturen ist explizit Folgendes zu beachten:

- Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung inkl. Verankerung und Wildverbisschutz bzw. Einzäunung, Greifvogelstangen und 1 Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18320 („Landschaftsbauarbeiten“) und DIN 18916 („Pflanzen und Pflanzarbeiten“) sowie bei Aussaat einer Wildsaatgutmischung fachgerechte Bodenvorbereitung und Ansaat der Wildsaatgutmischungen gemäß Herstellerangaben.
- Errichtung eines Schutzzaunes (oder Anbringen von Wildverbisschutz)
- Entwicklung von Krautsäumen zwischen den Baum-/Strauchgruppen sowie eines vorgelagerten Saumstreifens durch Selbstbegrünung oder Aussaat einer standortgerechten Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und –gräsern.
- Maßnahmen zur Vermeidung der Gehölzsukzession und der Ausbreitung von Dominanzbeständen von Neophyten in den Saumstreifen sind vorzusehen.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
- Die Grenzabstände gemäß § 44 ThürNRG sind zu berücksichtigen.

Pflegekonzept:

- 2 Jahre Entwicklungspflege mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr gemäß DIN 18919 („Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“).
- Kronenerhaltungsschnitt an Bäumen nur bei Bedarf
- Sträucher nach 20 Jahren verjüngen durch abschnittsweises (max. 30% / Jahr) auf den Stock setzen gemäß DIN 18919.
- Extensive Pflege von Saumstreifen (Mahd 1 x im Jahr) möglichst im Herbst, Abfuhr des Mahdguts, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Das Mahdgut soll mindestens drei Tage bis längstens eine Woche auf der Fläche belassen werden, um den Samenausfall und das Auswandern von Kleinlebewesen zu ermöglichen.

Der Bereich ist in der Planurkunde als „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ gekennzeichnet.



⇒ **Pflanzen und biologische Vielfalt**

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern trägt die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme A 1 auch zur Kompensation der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Pflanzen sowie die biologische Vielfalt bei.

⇒ **Boden**

Für das Schutzgut Boden ist das Maß der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. Dies erfolgt durch die Festsetzung der GRZ (0,4), wodurch mindestens 60 % des jeweiligen Grundstücks unbebaut und somit begrünt werden.

Einen weiteren Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades würde die Verwendung wasser-durchlässiger Materialien bei befestigten Flächen wie Stellplätzen, Wegen, Terrassen u. ä. leisten. Anfallender Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten. Somit können sich die vorher bestehenden Bodenstrukturen nach Einbau des gesicherten Oberbodens wieder standortgerecht entwickeln. Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden.

⇒ **Wasser**

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern trägt die Minimierung der Flächenversiegelung auch zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser bei. Durch die Begrenzung der Versiegelung auf 40 % der zu bebauenden Grundstücksfläche (GRZ 0,4) wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf den unbebauten Flächen der Grundstücke ermöglicht, was die Grundwasserbildung fördert.

⇒ **Luft**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Klima**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Landschaft**

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung dienen der städtebaulichen Ordnung und tragen somit zur Wahrung des Ortsbildes und zum Schutz des Landschaftsbildes bei (vgl. Pkt. 5 der Begründung). Da sich auch bereits Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes befindet, wird auch kein gänzlich ungestörter Landschaftsraum beeinträchtigt.

Die geplanten Grünmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen A 1 und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke) tragen ebenfalls zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft bei.

⇒ **Wirkungsgefüge**

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern trägt die Umsetzung der Maßnahme A 1 auch zur Kompensation der Eingriffsfolgen bei, die das Wirkungsgefüge der ökosystembezogenen Wechselbeziehungen der Umwelt betreffen.

2.3.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB

Natura 2000 - Gebiete

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

⇒ **FFH-Gebiete**

Durch die Planung ist kein FFH-Gebiet betroffen.

⇒ **Vogelschutzgebiete**

Durch die Planung ist kein EG-Vogelschutzgebiet betroffen.

⇒ **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Weitere Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete

Es ist kein Naturschutzgebiet durch die Planung betroffen.

Naturpark

Es ist kein Naturpark durch die Planung betroffen.

Landschaftsschutzgebiet

Es ist kein Landschaftsschutzgebiet durch die Planung betroffen.

Biosphärenreservat

Es ist kein Biosphärenreservat durch die Planung betroffen.

Nationalpark

Es ist kein Nationalpark durch die Planung betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Wasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiet

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

⇒ **Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

⇒ **Kulturgüter**

Durch die Planung sind keine Kulturgüter betroffen.

⇒ **Sonstige Sachgüter**

Durch die Planung sind keine sonstigen Sachgüter betroffen.

2.4 Alternativen

Eine Bereitstellung von Wohnbaufläche an diesem Standort kommt vor allem deshalb in Betracht, weil die Infrastruktur vorhanden ist und die Flächen, die zwar im Privatbesitz sind, in den städtebaulichen Zielplanungen der Stadt Eisenach für eine Entwicklung langfristig eingeplant sind, aber auch durch die geplante Bebauung eine Abrundung des Ortsbildes erfolgt. Aufgrund der Berücksichtigung dieser Fläche im Stadtentwicklungskonzept und dem Flächennutzungsplan erfolgt keine weitere Prüfung von Standortalternativen.

3. Ergänzende Angaben

3.1 Methodik

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik), etwa im Hinblick auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen (Anlage Nr. 3a)

Für die Ergänzungssatzung Nr. 2SH „Am Pflinzhöck“, welche ursprünglich an dem Standort geplant war, wurde bereits eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation des geplanten Eingriffs durch das PLANUNGSBÜRO DR. WEISE („NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2SH „AM PFLINZHÖCK“, Februar 2016) erarbeitet. Diese Untersuchungen und festgelegten Maßnahmen werden für den Bebauungsplan „Erweiterung Pflinzhöck“ übernommen.

3.2 Monitoring

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Anlage Nr. 3b)

Um negative Auswirkungen auf die Umweltbedingungen im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen zu verhindern, sind die Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer nachhaltigen Wirkung zu kontrollieren.

Dies erfolgt in einem Zeitraum von 5 Jahren nach Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen, indem diese mindestens einmal jährlich durch die Stadt Eisenach zu kontrollieren und ggf. nachzubessern sind. Die Nachbesserungen sind durch die Eingriffsverursacher durchzuführen.

3.3 Zusammenfassung

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage (Anlage Nr. 3c)

Die Stadt Eisenach beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes „Am Pflinzhöck“ ein Wohngebiet einzurichten.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Stockhausen, einem Ortsteil von Eisenach. Es wird momentan hauptsächlich landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Daneben befinden sich an der westlichen Plangebietsgrenze ein grasreicher Saum sowie im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, eine einreihige Feldhecke.

Nördlich und westlich an das Plangebiet schließen sich Einfamilienhäuser sowie die Straße „Unter dem Pflinzhöck“ an. Im Osten und Süden begrenzen Landwirtschaftsflächen und Heckenstrukturen das Vorhabensgebiet.

Die Stadt Eisenach beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes die Ortslage mit einer Wohnbebauung abzurunden. Es ist an diesem Standort die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant.

Mit der Bebauung des Gebietes sind Umweltauswirkungen zu erwarten. So werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser und die Wechselwirkungen untereinander eine erhebliche Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung erfahren, da momentan offene Bodenfläche versiegelt wird und als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft werden als weniger erheblich eingeschätzt, da nur eine geringe Anzahl an Bauplätzen vorgesehen ist.

Auswirkungen auf den Menschen können durch die Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs und emittierende Heizungsanlagen entstehen. Aufgrund der geringen Anzahl an Bauplätzen und der Lage am Ortsrand sind die Beeinträchtigungen allerdings als weniger erheblich anzusehen.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach BNatSchG bzw. ThürNatG, Wasser- bzw. Überschwemmungsgebiete sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch diese Planung nicht betroffen.

Die sich aus Bebauung und Versiegelung bislang unbebauter Flächen voraussichtlich ergebenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes stellen einen Eingriff dar, der vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann.

Dafür wird die **Kompensationsmaßnahme A 1** innerhalb des Plangebietes herangezogen, die die Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit naturnahen Saumstrukturen zum Ziel hat. Diese Maßnahme erfolgt auf Teilflächen der Flurstücke 323/4, 446/1, 322/1, 461/2, 458, 373, 321 und 320 der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen auf einer Fläche von 3.500 m².

Des Weiteren ist je 200 m² Baugrundstücksfläche auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die unbefestigten Flächen sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

Daneben tragen auch andere Maßnahmen zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Plangebiet bei. Dazu zählt beispielsweise die Reduzierung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum (GRZ 0,4), um den weiteren Verlust von Boden und den damit verbundenen Bodenfunktionen zu verhindern. Bauliche und gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan tragen zur Einbindung der neuen Bebauung in den Landschaftsraum bei.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen die prognostizierten Umweltauswirkungen kompensiert werden können.

.....
Ende des Umweltberichtes