

TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN, E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE, G) BEGRÜNDUNG, H) UMWELTBERICHT,
I) ANLAGEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „MITTELWEG“ MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDEVERWALTUNG
GERSTUNGEN
WARTBURGKREIS

Entwurf zur
Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Erfurt, den 16.04.2019
geändert am 12.03.2020



Steinbacher *Consult*
... invent the future



STEINBACHER-CONSULT GMBH
STRASSE DES FRIEDENS 15 A, 99094 ERFURT

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	5
D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1. Inhalt des Bebauungsplanes	5
2. Bestandteile	5
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	8
3. Bauweise	9
4. Höhenlage der Gebäude	9
5. Flächenbefestigung	10
6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	10
7. Grünordnung	10
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
8. Abstandsflächen	12
9. Gestaltung der Gebäude	12
10. Einfriedungen	13
11. Stützkonstruktionen	13
12. In-Kraft-Treten	14
F) TEXTLICHE HINWEISE	15
1. Niederschlagswasser	15
2. Grundwasser	16
3. Wasserversorgung	16
4. Brandschutz	16
5. Immissionsschutz	17
6. Wärmepumpen-Systeme	18
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
8. Denkmalschutz	19
9. Bodenmanagement und Geoinformation	20

G) BEGRÜNDUNG	21
1. Planungsvorgaben	21
2. Übergeordnete Planung	23
3. Lage und bestehende Strukturen im Umfeld	26
4. Bestandsituation (Topographie und Vegetation)	28
5. Flächenpotentiale der Gemeinde Gerstungen	28
6. Städtebauliches Konzept	29
7. Art der baulichen Nutzung	30
8. Maß der baulichen Nutzung	31
9. Erschließung	31
10. Ver- und Entsorgung	32
11. Oberflächenwasser	32
12. Immissionsschutz	32
13. Grünordnung	33
14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	33
15. Flächen	33
16. Einwohner	34
H) UMWELTBERICHT	35
1. Einleitung	35
2. Lage und bestehende Strukturen im Umfeld	37
3. Bestandsituation	39
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	45
5. Prognose der Umweltauswirkungen	46
6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	49
7. Ausgleich	49
8. Planungsalternativen	50
9. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	50
10. Methodisches Vorgehen	50
11. Zusammenfassung	51

I) ANLAGEN FFH-VERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG	52
VERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG FÜR DAS FFH-GEBIET „WERRA BIS TREFFURT MIT ZUFLÜSSEN“ UND DAS VOGELSCHUTZGEBIET „WERRA-AUE ZWISCHEN BREITUNGEN UND CREUZBURG“. 52	
1. Anlass und Aufgabenstellung	52
1.1 Veranlassung	52
1.2 Aufgabenstellung der FFH-Vorprüfung	52
2. Beschreibung des Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele	52
2.1 Datengrundlagen	52
2.2 Übersicht über das Schutzgebiet	53
2.3 Schutz- und Erhaltungsziele	53
2.4 FFH- Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL	53
2.5 Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-RL	55
2.6 Vogelschutzgebiet - Überblick über die Vogelarten des Anhangs I der VSchRL55	
2.7 Überblick über die Zugvögel nach Art 4 Abs. 2 der VSchRL	56
2.8 Managementpläne / Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen	56
3. Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren	57
3.1 Beschreibung des Vorhabens	57
3.2 Projektwirkungen	57
4. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben	57
4.1 Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele	57
4.2 Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch andere Pläne und Projekte	59
5. Zusammenfassung	59
6. Quellenverzeichnis	60

PRÄAMBEL

Die Gemeindeverwaltung Gerstungen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), § 19 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74), § 6 und § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2018 (GVBl. S. 297), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des § 5 des Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2018 (GVBl. S. 315) folgenden

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“

als Satzung.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Steinbacher-Consult GmbH, Straße des Friedens 15 a, 99094 Erfurt ausgearbeitete Planzeichnung vom 16.04.2019, in der Fassung vom 16.04.2019, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: 219/1, 219/7, 220/5, 220/7, 221/3, 222/1, 223/2, 225/4, 225/5, 225/6, 225/7, 225/10, 227/7, 238/5, 284/11, 285/2, 286/2, 287, 288, 290/2, 990/4, 1025, 1026 und 1237 (Gemarkung Gerstungen).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I: A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 10.000
 - Luftbild im M 1 : 5.000
 - Übersicht im M 1 : 25.000
 - Bebauungsplan Nr. 3 Mittelweg im M 1 : 5.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke
- Teil II: D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise

- G) Begründung
- H) Umweltbericht
- I) Anlagen

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in 4 Bereiche untergliedert (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4)

1.2 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Für WA 1, WA 2 und WA 4 gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

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

Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Für WA 3 gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

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

Folgende Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind zulässig:

- Nr. 1 – Betriebe des Beherbungsgewerbes,
- Nr. 2 – sonstige nicht störende Betriebe,
- Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen.

Folgende Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig:

- Nr. 4 – Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 – Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

In den Bereichen **WA 1** und **WA 2** wird folgendes festgesetzt:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die zulässige Grundflächenzahl darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

Im Bereich **WA 3** und **WA 4** wird folgendes festgesetzt:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

In den Bereichen **WA 1** und **WA 2** wird folgendes festgesetzt:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich **WA 3** wird folgendes festgesetzt:

Es sind mindestens zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Als Höchstmaß sind drei Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein. (**II – III**)

Im Bereich **WA 4** wird folgendes festgesetzt:

Es sind mindestens drei Vollgeschosse vorgeschrieben. Als Höchstmaß sind vier Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit IV darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein. (**III – IV**)

2.3 Zahl der Wohneinheiten

Im Bereich **WA 1** und **WA 2** sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Für die Bereiche **WA 1** und **WA 2** wird folgendes festgesetzt:

- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 Für die Bereiche **WA 3** und **WA 4** wird folgendes festgesetzt:

- Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche, sind in den rückwärtigen Grundstücksflächen zu realisieren. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind sie unzulässig.

3.6 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Sie sind mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zurückzusetzen.

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der nichtüberbaubaren Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Unterer Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der nächstgelegenen, zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist in der Mitte des geplanten Gebäudes und in der Mitte des Querprofiles der Fahrbahn zu ermitteln.

4.2 Definition Traufhöhe

Die Traufhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt auf der Erschließungsseite des Grundstücks und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt).

4.3 Traufhöhe (TH)

Für **WA 1** und **WA 2** gilt:

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Für **WA 3** gilt:

Die maximale Traufhöhe beträgt 9,50 m.

Für **WA 4** gilt:

Die maximale Traufhöhe beträgt 12,50 m.

5. Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, etc.

6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Das an kommende Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem Verkehrsflächen geleitet werden.

7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Für die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen im Baugebiet sind standortgerechte und trockheitsresistente Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind geschnittene Hecken bzw. Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen bzw. Verkehrsgrünflächen ist von der Gemeinde Gerstungen in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Thüringer Bauordnung – ThürBO)

8. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach § 6 der Thüringer Bauordnung (ThürBO).

9. Gestaltung der Gebäude

(§ 88 Abs. 1 ThürBO)

9.1 Dachform

In den Bereichen **WA 1** und **WA 2** sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) und Zeltdach (ZD)

In den Bereichen **WA 3** und **WA 4** sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)

Die vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden.

Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Für Garagen und Carports sind neben den für Hauptgebäude festgesetzten Dachformen zusätzlich Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.

9.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß. Die Dachneigung gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

Folgendes wird festgesetzt:

Es ist eine Dachneigung bis 45° zulässig.

9.3 Dacheindeckung

Innerhalb der Dachdeckung erfolgt die Festlegung von roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Eindeckungsmaterialien

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

9.4 Fassadengestaltung

An Außenwänden sind schwarze bzw. anthrazitfarbene und dunkelbraune sowie grelle und leuchtende Farben (wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) unzulässig.

9.5 Solaranlagen und bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

9.6 Gestaltung der unbebauten Fläche

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen, als Vegetationsfläche zu gestalten und mindestens mit einer Rasenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen) zur Gestaltung vorgenommen werden.

Stellplätze sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materialien zu realisieren.

9.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.

10. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Falls Einfriedungen erforderlich sind, sind diese mit einer maximalen Höhe von 1,50 m oder als Hecke aus heimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zu realisieren.

11. Stützkonstruktionen

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebiets sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topographie erforderlich sind.

Sie sind optisch zu gliedern und dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Sie sind in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleintiere durchlässig ist (z. B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.). Sie sind zu begrünen.

Geländekanten und Stützkonstruktionen an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

12. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Gerstungen, den

.....
Sylvia Hartung, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. Grundwasser

Bei Arbeiten, wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, sind die Arbeiten vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzulegen. Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten einzustellen. Die Erschließung ist unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzulegen. Ist bei Bauarbeiten eine Wasserhaltung notwendig, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

4. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand

zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

5. Immissionsschutz

5.1 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Gerstungen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

5.2 Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

5.3 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5.4 Immissionen durch Bundesautobahn 4 und Schienenverkehr

Nordwestlich des Plangebietes, in ca. 350 m Entfernung, verlaufen die Bundesautobahn 4 und eine Eisenbahntrasse. Hinsichtlich der örtlichen Begebenheiten ist aber von einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 auszugehen. Gegenüber der bestehenden Bebauung zwischen BAB 4 und dem Schienennetz der Deutschen Bahn, ist bei dem neu zu errichtenden Wohngebiet mit einer deutlich reduzierten Belastung zu rechnen. Unabhängig davon wird empfohlen, bei den geplanten Gebäuden mit Ost-West-Ausrichtung die schutzwürdigen Räume nach Möglichkeit auf der Südseite der Gebäude anzurichten.

5.5 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.08.2013) zu beachten.

Falls Luftwärmepumpen errichtet werden, sind nur solche zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

6. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Umwelt- und Naturschutzamt (Landratsamt Wartburgkreis) einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

7.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Umwelt- und Naturschutzamt (Landratsamt Wartburgkreis) ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

- 7.3** Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.
- 7.4** Das Umwelt- und Naturschutzamt (Landratsamt) ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

8. Denkmalschutz

8.1 § 16 Abs. 1 ThürDSchG

Wer Bodendenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

8.2 § 16 Abs. 2 ThürDSchG

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer, Besitzer oder sonst Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung die Sache entdeckt worden ist. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

8.3 § 16 Abs. 3 ThürDSchG

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht und der wissenschaftliche Wert des Fundes oder der Befunde dies zulässt.

8.4 § 16 Abs. 4 ThürDSchG

Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

9. Bodenmanagement und Geoinformation

Die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die anderen Nutzungsberechtigten haben die Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und, soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten.

Wer Arbeiten vornehmen will, die den festen Stand einer Vermessungsmarke oder ihre Erkennbarkeit gefährden können, hat dies der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen, damit unter Umständen erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden können. Das Land trägt die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken.

G) BEGRÜNDUNG

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung

Die Gemeinde Gerstungen verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept, das die prognostizierte Entwicklung bis 2035 aufzeigt. Diese liegt nachfolgenden Ausführungen zu Grunde.

Derzeit hat die Gemeinde ca. 9.300 Einwohner und verzeichnet im Hinblick auf Wanderungsgewinne eine positive Bevölkerungsentwicklung. Die Gemeinde möchte diese Entwicklung aufrechterhalten und fördern. Gleichzeitig macht sich der demographische Wandel bei der Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde bemerkbar. Der dadurch verursachte natürliche Bevölkerungsrückgang stellt die Gemeinde Gerstungen vor große Herausforderungen. Um die rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen, ist die Gemeinde Gerstungen bemüht, die räumliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. die Zuwanderung, weiter zu fördern. Die Gemeinde möchte im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf die Rahmenbedingungen Einfluss nehmen, um die Bevölkerungsentwicklung durch Zuzüge und Wanderungsgewinne positiv zu beeinflussen. Wesentliches Element dieser Strategie ist ein ausreichendes Angebot an attraktivem Wohnraum und guter sozialer Infrastruktur.

Geschuldet der hervorragenden wirtschaftlichen Entwicklung des Orts in den vergangenen 28 Jahren sind wesentliche Wanderungsgewinne durch den Rückzug junger Familien in die Heimat zu verzeichnen. Aber auch die Ansiedlung neuer Fachkräfte für die stetig wachsenden Gewerbegebiete ist von entscheidender Wichtigkeit. Bedingt durch den Fachkräftemangel vor Ort und den damit verbundenen Zuzugswunsch qualifizierter Arbeitskräfte aus anderen Regionen, steigt die Nachfrage vor Ort stetig. Oft ist die Annahme eines Beschäftigungsverhältnisses in einer neuen Region für einen Zuziehenden mit der räumlichen Nähe zum neuen Arbeitgeber von hoher Priorität. Somit ist die Zuwanderung in die Gemeinde Gerstungen eng verbunden mit dem Angebot an attraktiven Bauplätzen und Mietwohnraum für junge Familien aber auch für Senioren, dem Angebot an Infrastruktureinrichtungen für diese Bevölkerungsgruppen, die gute Verkehrsanbindung und die vorhandenen Arbeitsplätze. Um diese Entwicklung zu fördern ist es notwendig in Gerstungen schnellst möglich weiteren Wohnraum zu schaffen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ soll dies erreicht werden.

Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3 „Mittelweg“ in der Fassung vom 05.12.1991 setzt im Planungsbereich der 1. Änderung Gemeinbedarfsflächen (Gemeinde- bzw. Schulzentrum) fest. Da die Gemeinde Gerstungen bereits über eine Grundschule und ein Gymnasium an anderer Stelle verfügt, werden diese Flächen in der Größenordnung nicht mehr benötigt. Eine Änderung

der städtebaulichen Entwicklung ist somit partiell möglich. In Gerstungen sind aktuell schulische Einrichtungen vorhanden, die bis zur allgemeinen Hochschulreife führen. Im Einzelnen handelt sich hier um die staatliche Grundschule „Fritz Erbe“ und das Philipp-Melanchton-Gymnasium. Die Untersuchung der Schülerzahlen (ISEK Gerstungen 2016, S. B-95) zeigt auf, dass eine Neuausweisung von schulischen Einrichtungen vorerst nicht notwendig ist.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche „Gemeindezentrum“ im rechtskräftigen Bebauungsplan war vorgesehen für die Ansiedlung von Rathaus, Feuerwehr bzw. Kindergarten. Auch hier besteht momentan kein erhöhtes Erfordernis an Flächen dieser Nutzungen. Die verbleibenden Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet (südwestlich) werden für zukünftige Bedarfe weiterhin vorgehalten

Ziel der Planung ist es, Gemeinbedarfsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Mittelweg“ in Teilen zu überplanen, Baurecht für attraktiven Wohnraum zu schaffen und so die Zunahme der Zuwanderung zu fördern.

Jungen Familien mit Kindern sowie Arbeiter, die mit ihren Familien aufgrund von Arbeitsplatzwechsel zuziehen wollen, sollen die Möglichkeit des Eigentumserwerbs gegeben werden (3-5 Raum-Wohnungen und Einfamilienhäuser). Parallel werden damit vor allem auch die ortsansässigen international agierenden Unternehmen in der Personalsuche und Personalfindung gestärkt. Unzweifelhaft ist hier eine deutliche Interaktion zwischen zukünftiger Wettbewerbsfähigkeit der Arbeitgeber in Gerstungen mit dem Bereitstellen von Bauflächen festzustellen.

Aufgrund der Bevölkerungsveränderung durch den demographischen Wandel ist auch Wohnraum für Ältere und Alleinstehende zur Verfügung zu stellen. Dies führt zu einer gesteigerten Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten (2-3 Raum-Wohnungen).

Eine weitere Zielgruppe sind Menschen mittleren Alters, die sich Eigentum für das Alter schaffen möchten und ein altersgerechtes, barrierefreies Haus bauen wollen.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Anforderungen, indem er sowohl Geschosswohnungsbau, als auch Einfamilienhäuser ermöglicht.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz) und wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Dieser Plan verfügt über die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und örtliche Verkehrsflächen). Abschließend regelt er die bodenrechtliche Nutzung.

Die Anwendung des Regelverfahrens nach EAG Bau ist begründet, da der Teil des Geltungsbereichs südöstlich der Straße „Im Feld“ als Außenbereich anzusehen ist und kein Bebauungsplan der Innenentwicklung Anwendung findet. Die

Nähe des Planungsgebiets zur Werraue (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet) gibt Anlass dazu, dass eine Betrachtung der Schutzgüter mittels eines Umweltberichts durchgeführt werden muss.

2. Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Die Gemeinde Gerstungen zählt laut Landesentwicklungsprogramm zur *Raumstrukturgruppe mit ausgeglichenen Entwicklungsvoraussetzungen*. Des Weiteren wird Gerstungen als Raumstrukturtyp „*demographisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in oberzentrenfernen Lage westliches Thüringen*“ definiert.

Die Gemeinde Gerstungen liegt direkt an der Entwicklungsachse A 4 (Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen). Durch diese geographische Lage ergeben sich für die Gemeinde besondere infrastrukturelle Planungserfordernisse (siehe dazu Abbildung 1 „Karte 1-1 Raumstruktur“).



Abb. 1: Ausschnitt Karte 1-1 Raumstruktur

Quelle: Regionalplan Südwestthüringen

Laut Landesentwicklungsprogramm sind die Entwicklungsachsen bzw. Entwicklungskorridore als Räume mit besonderer Standortgunst definiert, die neben den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen sollen.

Es werden der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen. Im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf

zentrale Orte ausgerichtet werden. Es sollen die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche geschaffen werden (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG).

Regionalplan

Im Regionalplan Südwestthüringen wird Gerstungen als Grundzentrum eingestuft. In Grundzentren sollen die **Funktionen der Daseinsvorsorge** mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden (siehe Abb. 1: Eisenach als Mittelzentrum mit Teilstufen eines Oberzentrums).

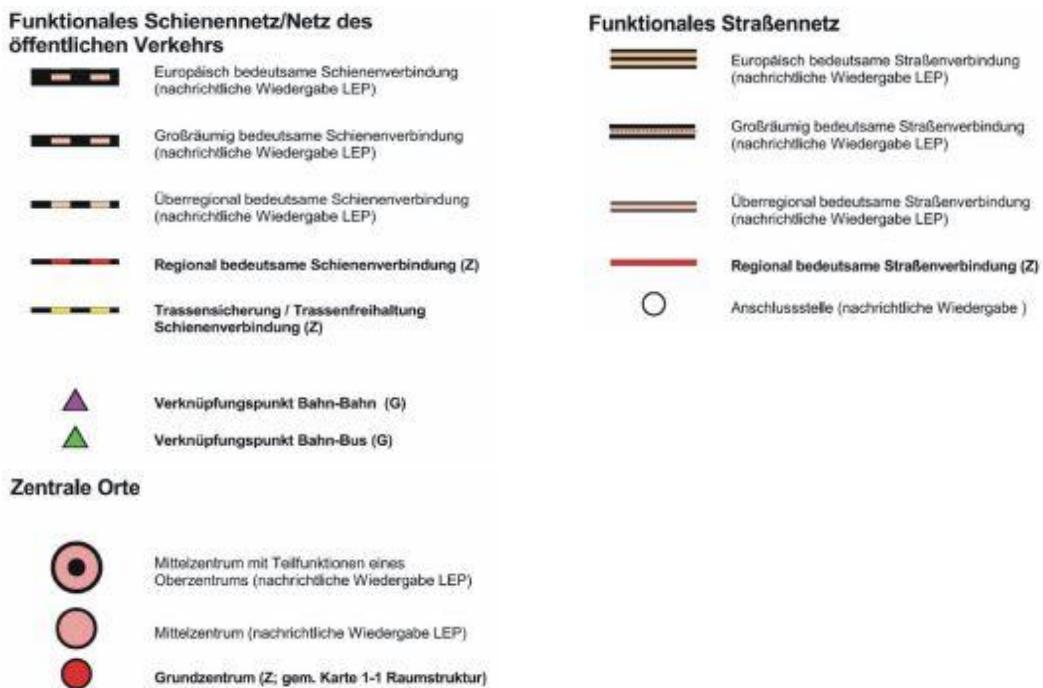
Grundzentren nehmen ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten Stabilisierungsfunktionen in der Fläche wahr. Sie übernehmen insbesondere die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Einzelhandel, Kommunalverwaltung u. ä.) sowie Bildung, Gesundheit und Freizeit (Allgemeinärzte, Apotheke, Grundschule, Sportstätten u. ä.).

Grundzentren sind leistungsfähig durch Landesstraßen sowie SPNV (Schienenpersonennahverkehr) bzw. StPNV (Straßenpersonennahverkehr) der Kreise in das Verkehrsnetz eingebunden (vgl. hierzu Abb. 2)



Abb. 2: Ausschnitt Karte 3-1 Verkehr

Quelle: Regionalplan Südwestthüringen



Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ werden keine Vorranggebiete direkt berührt.

Schutzgebiete

Südöstlich des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von ca. 25 m das FFH-Gebiet Nr. 111 „Werra“ und das Vogelschutzgebiet „Werraue“ (Spa-18). Diese Bereiche sind Teil des Naturraums „Werraue“. Im Umweltbericht, der der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ beigelegt ist, sind die betroffenen naturschutzfachlichen Aspekte dokumentiert und bewertet.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gerstungen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der am 05.10.1992 gemäß § 6 BauGB bekannt gemacht wurde.

Im Flächennutzungsplan ist der größere Teil der Planungsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf und der kleinere Teil als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Baugebiets ein Allgemeines Wohngebiet fest. Daher kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Prinzipiell gilt, dass im Regelverfahren ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

Aufgrund der laufenden Gebietsveränderungen der Gemeinde Gerstungen (Eingemeindung benachbarter Ortschaften) kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen. Im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB gibt der Gesetzgeber die Möglichkeit, vor der Aufstellung des Flächennutzungsplans bzw. in diesem Fall die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern. Erforderlich hierfür sind dringende Gründe und die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans darf der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen (vorzeitiger Bebauungsplan).

Durch den Mangel an Bauflächen für Wohnraum sind die dringenden Gründe gegeben (siehe dazu ISEK der Gemeinde Gerstungen und Punkt 1.1) „Anlass Ziel der Planung“ bzw. Punkt 5) „Flächenpotential“ in der Begründung). Die dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Gemeinde- bzw. Schulzentrum) entsprechen nicht mehr dem heutigen Bedarf.

Die Schulbauten (Flächen für Gemeinbedarf) in der Gemeinde Gerstungen sind an anderer Stelle realisiert worden.

Bestehender Bebauungsplan Nr. 3 „Mittelweg“

Im Bebauungsplan Nr. 3 „Mittelweg“ in der Fassung vom 22.06.1991 sind großflächig Bereiche für Gemeinde- bzw. Schulzentrum festgesetzt (= Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“). Die festgesetzten Bereiche für Wohnbebauung sind vollständig umgesetzt.

3. Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Gerstungen.

Gerstungen ist dem Wartburgkreis in Thüringen zugehörig befindet sich an der Landesgrenze zu Hessen am westlichen Rand des Thüringer Waldes, im mittleren Abschnitt des Werratal. Im Süden befindet sich die Stadt Berka/Werra, im Osten die Gemeinde Marksuhl.

Im Westen verläuft die Bundesautobahn A 4, die die Gemeinde Gerstungen mit der Wartburgstadt Eisenach verbindet, und die ICE-Bahnstrecke Leipzig (Erfurt) – Frankfurt (Fulda).

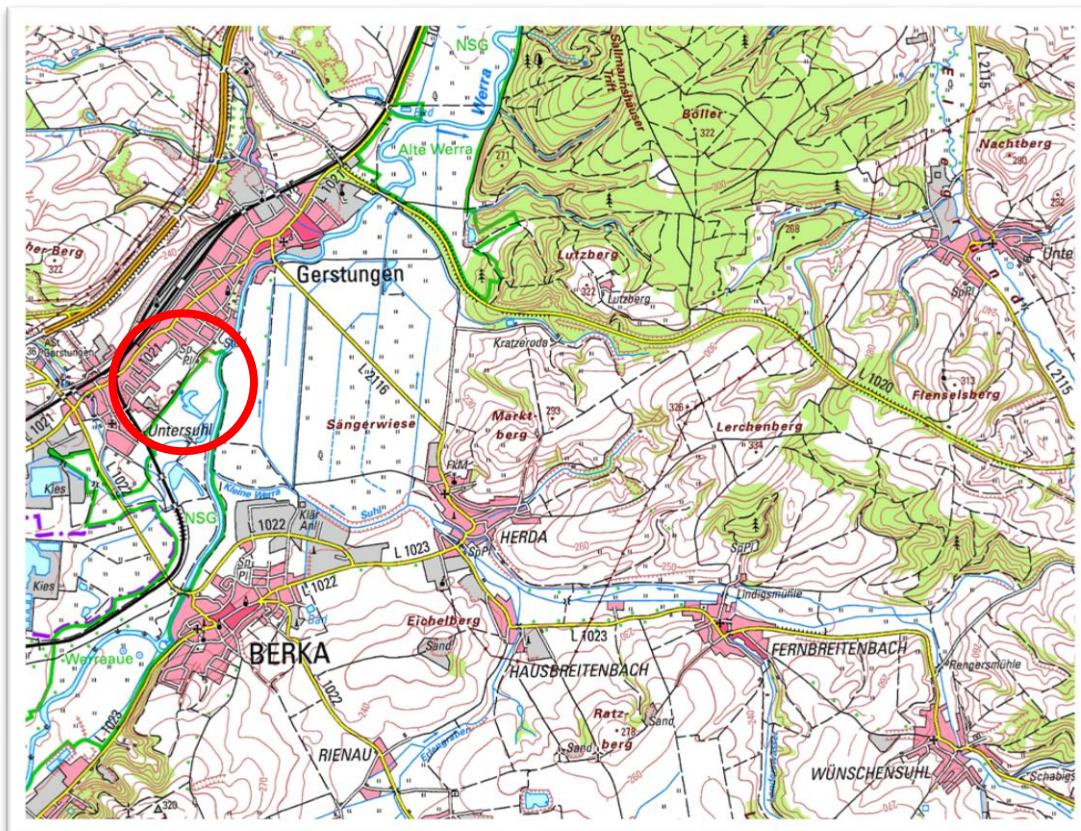


Abb. 3: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung (o. Maßstab)
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation 2018

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Sportplatz/Grünfläche
- im Nordwesten und Südwesten durch Wohnbebauung
- Im Südosten durch eine Kleingartenanlage
- Im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün- bzw. Ackerfläche)

4. Bestandsituation (Topographie und Vegetation)

Das derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich (Ackerland) genutzte Gelände fällt von 415 m ü. NN im Nordwesten auf 410 m ü. NN im Südosten ab.



Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung (o. Maßstab)
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation 2018

5. Flächenpotentiale der Gemeinde Gerstungen

Die Organisation und Steuerung des Wohnungsmarktes in Gerstungen durch die öffentliche Hand wird wesentlich erschwert durch die niedrige Leerstandsquote (**4,6 %** → siehe hierzu ISEK Gerstungen 2016, S. B-35) sowie den hohen Anteil des Wohnungsbestandes in Privateigentum zur Eigennutzung (**84,5 %** → siehe hierzu ISEK Gerstungen 2016, S. B-35).

Die umfangreiche Untersuchung der Flächenpotentiale im Gemeindegebiet Gerstungen mit den Ortsteilen hat ergeben, dass in der Ortslage Gerstungen ein geringer Anteil an nutzbaren Baugrundstücken (Anzahl 5) bzw. Gebäudebrachen (Anzahl 20, davon 12 im unsanierten Zustand) sowie keine verfügbaren Bauplätze in Bebauungsplan-Gebieten zu finden sind (siehe dazu ISEK Gerstungen 2016, S. B-40). Im vergangenen Jahr wurde zusätzlich mit der Erstellung eines Brachflächenkatasters begonnen. Mittlerweile wurden die Eigentümer der erfassten Flächen im Kernort Gerstungen (39 Grundstücke) angeschrieben, um die Verfügbarkeit geeigneter Flächen abzuklären. Der Rücklauf bestätigte die Angaben aus dem ISEK, wonach ein Großteil der Baulücken weiterhin von den Eigen-

tümern als Hausgärten genutzt werden soll. Verkaufsbereit sind bislang 4 Eigentümer. Als Leerstandsgebäude sind im Brachflächenkataster momentan 15 Wohnhäuser erfasst. Leider ist der Großteil in ruinösen Zustand. Zwei dieser Immobilien werden derzeit vom neuen Eigentümer saniert.

Im Ortsteil Lauchröden befindet sich das Bebauungsplan-Gebiet „Beim Schulland“ in dem sich ein freies erschlossenes Baugrundstück befindet (siehe dazu ISEK Gerstungen 2016, S. B-43). Das andere Bebauungsplan-Gebiet „Am Ehmesberg, BA 2“ liegt im Ortsteil Oberellen und wird von einem privaten Erschließungsträger unterhalten (siehe dazu ISEK Gerstungen 2016, S. B-46).

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Mittelweg“ festgesetzten Wohnbauflächen für Eigenheime sind bereits umgesetzt. Weitere Bauflächen für Eigenheime stehen hier aktuell nicht zur Verfügung. Um die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle zu ändern und an die o. g. Gegebenheiten und Bedürfnisse anzupassen, ist es laut ISEK Gerstungen 2016 notwendig, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ voranzutreiben (siehe dazu ISEK Gerstungen 2016, S. B-41). Diese Änderung verschafft der Gemeinde Gerstungen die Möglichkeit im Innenbereich neue Potentiale für Wohnbauflächen zu entwickeln.

6. Städtebauliches Konzept

Geringer Leerstand, wenige verfügbare Baulücken bzw. Gebäudebrachen, sowie kaum vorhandene Bauflächen sind die Gründe, die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Gerstungen voranzutreiben. Da insbesondere im Kernort Gerstungen kaum geeignete Bauplätze zum Verkauf stehen, wird die gewünschte Zuwanderung, mit der einem Bevölkerungsschwund vorgebeugt werden soll, behindert. Um der Gemeinde Gerstungen hier die Möglichkeit einer zukunftsweisenden städtebaulichen Entwicklung zu geben, die Nachfrage nach Wohnraum der jungen Menschen im Ort zu befriedigen, um sie so im Ort zu halten und attraktive Wohnflächen für mögliche Zuzügler anbieten zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ mit einer teilweisen Überplanung der Gemeinbedarfsflächen dringend erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ wird beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung von Wohnraum entsprechend der Gegebenheiten und Bedürfnisse, anzupassen. Der Änderungsbereich schließt an bestehende Bebauung an und weist Potenzial für Wohnbauflächen auf, mit welchem auf die gestiegerte Nachfrage nach Wohnraum reagiert werden kann.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um für verschiedene Nutzergruppen (Familien, ältere Personen und Singles) Wohnraum zu schaffen, ist neben Baugrundstücken für Einfamilienhäuser auch Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Nordwesten an bestehenden Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) an und führt diese in südöstliche Richtung bis zur Erschließungsstraße „Im Feld“ weiter.

Südöstlich der Straße „Im Feld“ erfolgt eine Abstufung hin zu einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser, die über die Straßen A und B erschlossen sind.

Grundsätzliche Vorgaben an die Planung

- eine optimale Eingrünung des Plangebietes auf öffentlichen Grund
- eine weitere Entwicklung für die zukünftige Entwicklung in südwestlicher Richtung ermöglichen
- eine Ver- und Entsorgung des Gebietes ermöglichen
- Grundstücksgrößen von ca. 700 bis 1.000 m² anbieten
- Bebauung mit Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau
- Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

7. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 4

Da das Gebiet hauptsächlich zum Wohnen dienen soll, wird es als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen (entsprechend den angrenzenden und bereits erschlossenen Wohngebieten). Nicht zulässig, weil sie dem Charakter dieser Ortslage nicht entsprechen, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Neben allgemeinen Wohnraum kann auch eine Wohnnutzung für Senioren, betreutes Wohnen und integratives Mehrgenerationenwohnen umgesetzt werden. In diesem Bereich können Flächen für Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, genutzt werden.

8. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

Das Wohngebiet gliedert sich mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung verträglich an die angrenzende und künftige Bebauung an. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt, um eine verträgliche Einbindung der Bereiche **WA 1** und **WA 2** in die bestehende Ortslage zu erreichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 wurde gewählt, um den Versiegelungsgrad der Flächen gering zu halten.

Hinsichtlich der Dachformen wird eine freiere Ausgestaltung ermöglicht, um den aktuellen Nachfragen von Bauwerbern zu entsprechen.

Allgemeines Wohngebiet WA 3 und WA 4

Die Festsetzungen (Geschossigkeit, Dachformen, Traufhöhe) orientieren sich an der angrenzenden Bebauung (Geschosswohnungsbau) in der Straße „Am Rasenweg“. Dadurch wird ein harmonischer und gestaffelter Übergang geschaffen vom bestehenden Geschosswohnungsbau, über den geplanten Geschosswohnungsbau hin zur Einfamilienhausbebauung im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs.

Im Bereich **WA 3** werden drei Vollgeschosse und im Bereich **WA 4** vier Vollgeschosse zugelassen. Dies gewährleistet einen rentablen Geschosswohnungsbau als auch eine verträgliche Einbindung in das Ortsbild mit zum Ortsrand hin niedrigeren Gebäuden.

9. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Feld“. Im südöstlichen Bereich der Straße „Im Feld“ wird auf eine Ringerschließung. Die Erschließungsstraßen enden in Sackgassen mit abschließendem Wendehammer. Hierdurch besteht die Möglichkeit einer Weiterentwicklung des Wohngebietes (Bereich **WA 1**) in Richtung Südwesten.

Nordwestlich der Straße „Im Feld“ wird eine Verbindung zur Straße „Am Rasenweg“ hergestellt. Hierdurch entsteht ein direkter Anschluss an die gewachsene Ortsstruktur und die Anbindung der Bereiche **WA 3** und **WA 4**.

Im Bereich **WA 2** wird ein Ringschluss zur Heinrich-Heine-Straße hergestellt. Hierdurch ist die geplante Wohnbebauung an die bestehende Ortschaft angebunden.

10. Ver- und Entsorgung

Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (Festsetzung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird die oberirdische Verlegung ausgeschlossen, da die Ausführung von Freileitungen zu einem unansehnlichen und verunstalteten Gesamtbild im Ortskern führen würde.

10.1 Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

10.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink-, Brauch und Löschwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen möglich und wird durch den Eigenbetrieb der Gemeinde Gerstungen gewährleistet.

10.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Thüringer Energie AG. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

10.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

11. Oberflächenwasser

Da es sich um ebenes bzw. nur gering geneigtes Gelände handelt, ist die Behandlung des Außenwassers nicht problematisch

12. Immissionsschutz

Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch Fahrverkehr verursacht werden.

13. Grünordnung

Das Grünordnungskonzept sieht ein gut durchgrüntes Wohngebiet mit privaten und gemeinschaftlich genutzten Grünflächen vor.

Die Randeingrünung am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs, entlang des Werratalradwegs, wird als öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es soll eine artenreiche Heckenstruktur, durchsetzt mit standortgerechten, heimischen und trockenresistenten Bäumen, entstehen, welche Lebensraum für Vögel und Insekten bietet.

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind die Pflanzung von Sträuchern sowie einer lockeren Baumreihe geplant. Damit werden eine adäquate Durchgrünung sowie die Schaffung eines großzügigen Grüngürtels zur Werraue hin erreicht.

Um eine ausreichende Durchgrünung mit Bäumen zu gewährleisten, sind pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Im Sinne des § 18 Abs. 2 BNatSchG (Naturschutz im Verhältnis zum Baurecht) sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans), während der Planaufstellung nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) und im Innenbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Kompensationsmaßnahmen) nicht anzuwenden und ein Ausgleich nicht erforderlich.

15. Flächen

Geltungsbereich	54.470 m ²	100 %
Bauflächen	37.316 m ²	68,5 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.734 m ²	14,2 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	497 m ²	0,9 %
öffentliche Grünflächen	8.923 m ²	16,4 %
Ausgleichsflächen	0 m ²	0,00 %

16. Einwohner

Bei 40 Grundstücken ist mit dem Neubau von ca. 175 Wohneinheiten für ca. 337 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

H) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Ziele des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ soll die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Weg gebracht werden, um ein langfristiges, stetiges Wachsen der Gemeinde Gerstungen zu ermöglichen.

1.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß LEP sind bei allen Planungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt, die Eigenheit und Schönheit der Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern, gesunde Umweltbedingungen zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen.

Regionalplan

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ werden keine Vorranggebiete direkt berührt.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gerstungen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der am 05.10.1992 gemäß § 6 BauGB bekannt gemacht wurde.

Im Flächennutzungsplan ist der größere Teil der Planungsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf und der kleinere Teil als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Baugebiets ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Schutzgebiete

Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG:

Südöstlich des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von ca. 25 m die Werraue, die ausgewiesen ist als

- FFH-Gebiet EU-Nr.5328-305 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“
- Vogelschutzgebiet EU-Nr. 5127-401 „Werraue zwischen Breitungen und Creuzburg“

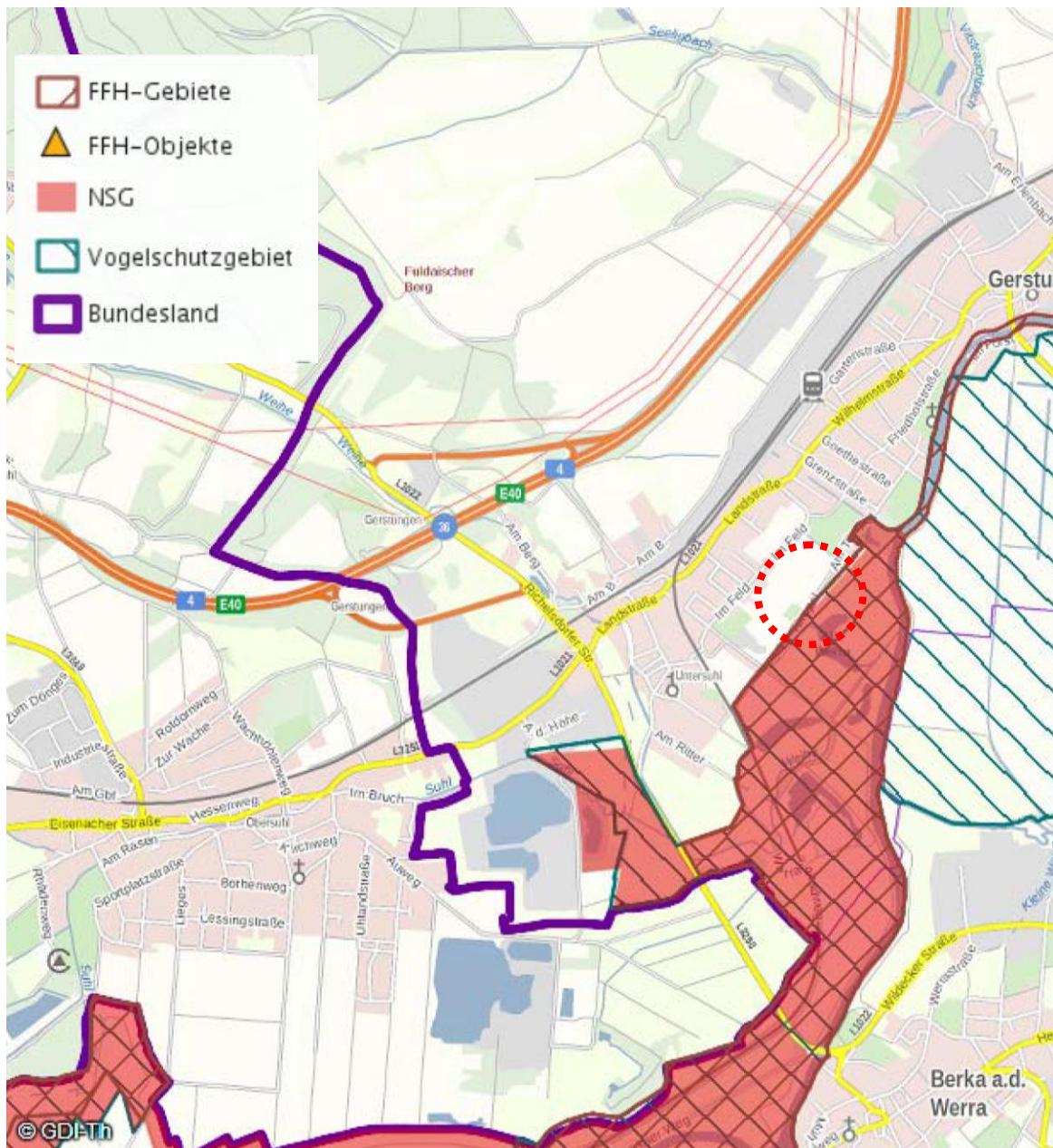


Abb. 1: Schutzgebiete
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation 2018

Geschützte Gebiete und Landschaftsbestandteile:

Südöstlich des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von ca. 25 m die Werraue, die ausgewiesen ist als

Naturschutzgebiet Thüringen Nr. 216 „Werraue bei Berka und Untersuhl“

Das NSG 216 "Werraue bei Berka und Untersuhl" umfasst die weitgehend ebene, naturnahe und vielgestaltige Aue der Werra zwischen Dippach und Gerstungen. Im Nordteil befinden sich mehrere abgeschnittene Werra-Altarme, die z. T. verlandet sind und lediglich feuchte Senken darstellen, z. T. aber auch renaturiert wurden. Außerdem gibt es zwischen Untersuhl und Berka eine ehemalige Kiesgrube (das so genannte Baggerloch) als größtes Standgewässer im NSG.

Die Aue wird über ein System von Gräben entwässert, u. a. dem Rheden- oder Rhädengraben und dem Erlichsgraben. Im Südteil befinden sich ein das Gebiet querender ehemaliger Eisenbahndamm und zwei langgestreckte Teiche. Das NSG ist gekennzeichnet durch Mäander, Altwässer und periodisch überschwemmtes Grünland als Lebensraum insbesondere für seltene Vögel (z. B. Schafstelze, Teichralle und Wiesenpieper) und Lurche, wie beispielsweise Gelbbauchunke, Kreuzkröte und Seefrosch.

Das NSG besitzt Bedeutung im Biotopverbund entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze sowie mit dem angrenzenden hessischen NSG "Obersuhler Aue" und ist Bestandteil eines der wertvollsten Wiesenbrütergebiete Thüringens. Im Westen, im Bereich des "Grünen Bandes", schließt das NSG 218 "Dankmarshäuser Rhäden" an.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 18 ThürNatG

Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG / § 18 ThürNatG geschützten Biotope im Planungsumgriff.

Die nächstgelegenen, gesetzlich geschützten Biotope befinden sich in ca. 100m Entfernung in der Werraue. Es handelt sich um Altwasser, die in Verlandung begriffen sind.

Amtlich kartierte Biotope:

In Planungsgebiet sind keine vorhanden.

Geschützte Arten:

Im Planungsgebiet keine bekannt.

Sonstige Schutzgebiete:

Im Planungsgebiet keine vorhanden.

2. Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Gerstungen, am westlichen Rand des Thüringer Waldes, im mittleren Abschnitt des Werratal und im Naturraum Bad Salzunger Buntsandsteinland.

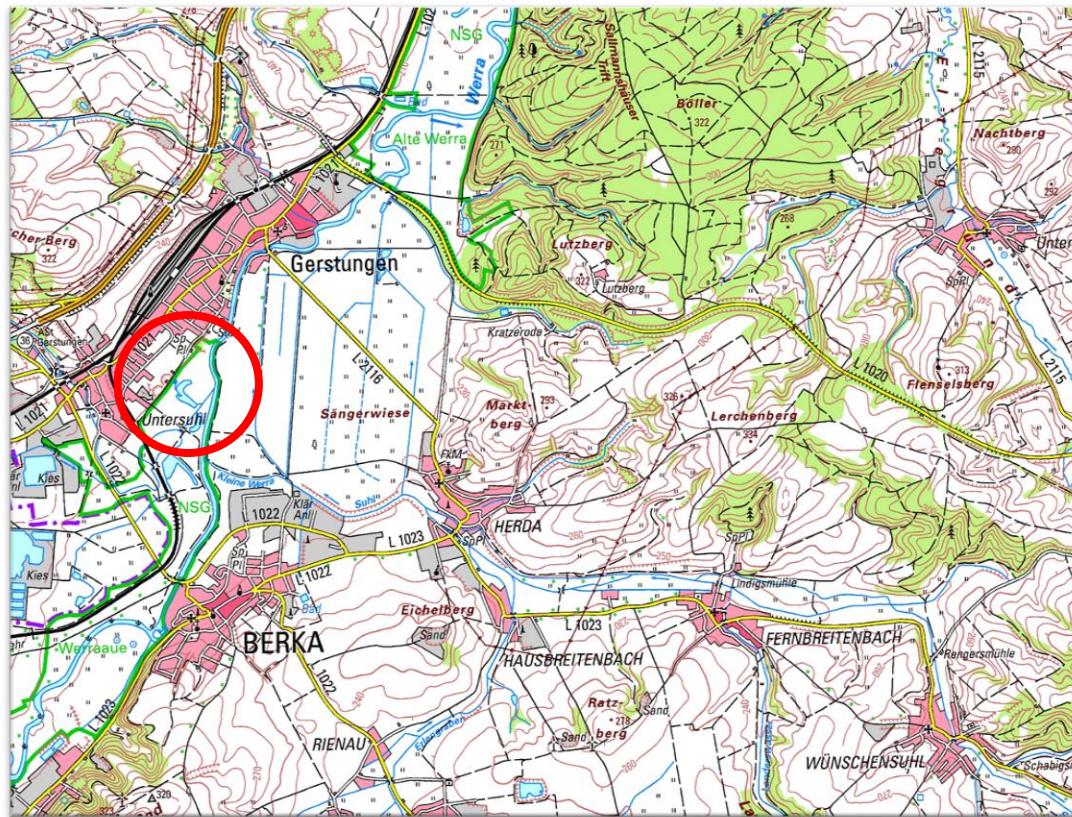


Abb. 2: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung (o. Maßstab)
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation 2018

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Sportplatz/Grünfläche
- im Nordwesten und Südwesten durch Wohnbebauung
- Im Südosten durch eine Kleingartenanlage
- Im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün- bzw. Ackerfläche)

3. Bestandsituation

Das derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich (Ackerland) genutzte Gelände fällt von 415 m ü. NN im Nordwesten auf 410 m ü. NN im Südosten ab.



Abb. 3: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung (o. Maßstab)
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation 2018



Zeichenerklärung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Mittelweg" vom 29.11.2018

Realnutzung und Biotoptypen

4110	Acker	$A \approx 44.500m^2$
4220	mesophiles Grünland (Rasen)	$A \approx 5.650m^2$
6224	Laubgebüsch	
6310	Baumgruppe (Weide, Erle, Haselnuss)	
6320	Baumreihe (Birke, Kiefer, Fichte)	
6400	Einzelbaum (Birke, Linde)	
9215	Parkplatz	$A \approx 300m^2$
9216	Wirtschaftswege, versiegelt	$A \approx 250m^2$
9216	Wirtschaftswege, teilversiegelt	$A \approx 2.000m^2$
9319	Park- und Grünanlage sonstige gestaltete Anlage	$A \approx 750m^2$

Abb. 4: Bestandsplan ohne Maßstab

Karte: Steinbacher Consult

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Beschreibung:

Derzeit wird die Planungsfläche überwiegend als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich an den Rändern und entlang der Feldstraße bestehen wiesenartige Grünflächen und einzelne Gehölze. Die im Süden angrenzende Kleingartenanlage und die im Osten entlang eines Feldwegs stockende Gehölzreihe liegen außerhalb des Planungsgebiets. Amtlich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des Fehlens von Gehölzstrukturen ist im Planungsgebiet nicht mit dem Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten zu rechnen. Aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Siedlungen und der Gehölzreihe sowie der regelmäßigen randlichen Störungen durch Fahrradfahrer auf dem Radweg und der Straße „Im Feld“, ist nicht mit Brutvorkommen von typischen Offenlandarten der Ackerfluren, wie Feldlerche oder Schafstelze zu rechnen. Der Planungsbereich ist als Fortpflanzungshabitat und Nahrungshabitat für Vögel des Offenlands und der Gehölzränder von geringerer Bedeutung.



Abb. 5: Bestand Planungsgebiet - Blick nach Norden
Bild: Steinbacher Consult



Abb. 6: Bestand Planungsgebiet - Gehölzreihe am Sportplatz
Bild: Steinbacher Consult



Abb. 7: Bestand Planungsgebiet - südl. angrenzende Kleingärten
Bild: Steinbacher Consult

Bewertung

Das Planungsgebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensräume.

3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt geologisch im Unteren Mittelterrassenschotter der Werra und Felda. Es steht sandig, steiniger Kies an, durch den das Sickerwasser sehr schnell abfließt. Die Filterleistung und Wasserhaltefähigkeit ist gering. Der Grundwasserleiter ist von mittlerer Durchlässigkeit. Der Boden ist, abgesehen von der Straße „Im Feld“ unversiegelt.

Gemäß Boden-Übersichtskarte handelt sich im Gebiet um Braunerden, Regosole oder Pararendzinen aus Flusssand. Durch langzeitliche landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden anthropogen überprägt, durch Pflanzenhilfsmittel belastet und in seiner natürlichen Schichtung gestört.

Bewertung

Das Planungsgebiet ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Planungsraum sind keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist hoch.

Bewertung

Das Planungsgebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

3.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist eine leicht zur Werraue zugeneigte Ebene mit geringer Reliefenergie. Als unbebaute, landwirtschaftliche Fläche hat sie Bedeutung als Frischluft-Entstehungsgebiet. Für die lufthygienische Situation in Gerstungen ist die Fläche jedoch nur von geringer Bedeutung, da die entstehende Kaltluft überwiegend in Richtung Werraue abfließt. Aufgrund der weitgehend fehlenden Gehölzstrukturen ist eine Filterung der Luft über der Planungsfläche nicht von Bedeutung.

Bewertung

Das Planungsgebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

3.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Gesundheit)

Beschreibung:

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Ausstattung an gliedernden Strukturen, Wegen und Infrastruktureinrichtungen, ist die Fläche von geringer Bedeutung für die Naherholung.

Bisher gehen, außer während der Bearbeitungszeiten, keine erhöhten Lärmemissionen von der Fläche aus. Staub- oder Schadstoff-Emittenten sind nicht vorhanden.

Angrenzend an die Planungsfläche bestehen nur Wohnnutzungen, die keine erhöhten Lärmemissionen erwarten lassen.

Bewertung

Das Planungsgebiet ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

3.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Gerstungen ist Teil des Fulda-Werra Berglands. Der größte Teil der Planungsfläche wird ackerbaulich genutzt. Gliedernde Gehölzstrukturen fehlen weitgehend. Lediglich an den Rändern und entlang der Straße „Im Feld“ befinden sich einzelne Gehölze und wiesenartige Strukturen. Die Gehölzreihe im Nordosten bleibt erhalten. Der bestehende Siedlungsrand ist heterogen und besteht aus Einfamilienhaussiedlungen, Einzelhäusern außerhalb des Siedlungszusammenhangs und aus Wohnblöcken.

Die landschaftlich reizvolle Werraue ist durch einen Riegel von Kleingärten vom Planungsgebiet abgetrennt.

Bewertung

Das Planungsgebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

Bewertung

Das Planungsgebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume

Durch die festgesetzten Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten, heimischen und Trockenheits-resistanten Bäumen und Sträuchern sowie durch die im Privatbereich festgesetzten Obstbäume oder andere Laubbäume werden neue Gehölzstrukturen geschaffen, die insbesondere den Arten der Gehölzränder und Feldfluren neuen Lebensraum bieten.

Die Randeingrünung am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs, entlang des Werratalradwegs, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es soll eine artenreiche Heckenstruktur, durchsetzt mit standortgerechten, heimischen und trockenresistanten Bäumen, entstehen, welche Lebensraum für Vögel und Insekten bietet. Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die Pflanzung von Sträuchern sowie einer lockeren Baumreihe geplant.

Um eine ausreichende Durchgrünung der Privatgrundstücke zu gewährleisten, sind pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hochstamm oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig.
- Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, etc.

4.3 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, etc.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.
- Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen

- Bei Arbeiten, wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, sind die Arbeiten vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzusegnen.
- Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten einzustellen. Die Erschließung ist unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzusegnen.

4.4 Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch

- Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind geschnittene Hecken bzw. Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen bzw. Verkehrsgrünflächen ist von der Gemeinde Gerstungen in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen.
- Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.
- Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

5. Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

5.1 Schutgzut Arten- und Lebensräume

Auswirkungen

Baubedingt

Aufgrund der geringen Artenausstattung ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Bauarbeiten in den Ackerflächen Fortpflanzungshabitate für gefährdete Tiere

oder Standorte für besonders geschützte Pflanzen geschädigt oder Tiere getötet werden.

Anlage- und betriebsbedingt

Erfahrungsgemäß entwickeln sich in Gärten von Wohngebieten durch Baum- und Strauchpflanzungen und vielfältige sonstige Strukturen neue Lebensräume, die insbesondere Arten der Gehölzränder begünstigen.

Die Wirkungen des geplanten Baugebiets auf das nahe gelegene FFH- und Vogelschutzgebiet werden in einer eigenen FFH-Verträglichkeitsabschätzung geprüft. Eine schädigende Wirkung auf die Leitarten und Schutzgebietsziele wurde nicht erkannt.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume sind mit gering zu bewerten.

5.2 Schutzgut Boden

Auswirkungen:

Baubedingt

Während der Bauarbeiten sind Bodenverdichtungen und Umlagerungen nicht auszuschließen.

Anlage- und betriebsbedingt

Durch das geplante Baugebiet kommt es zu einer Versiegelung des Bodens bis zu max. 60%.

Im versiegelten Bereich geht der Boden mit seinen Funktionen als Standraum für Pflanzen, als Lebensraum für Tiere sowie als Filter und Rückhalt von Niederschlagswasser verloren.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Vorbelaisten mit mittel zu bewerten.

5.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen:

Baubedingt

Wirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten, da keine im Plangebiet vorhanden sind.

Wirkungen auf das Grundwasser, insbesondere Trinkwasserschutzgebiete sind während der Bauarbeiten nicht zu erwarten, da der Grundwasserflurabstand hoch ist.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Da festgesetzt wird, dass das auf den Grundstücken und Straßen auftreffende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden muss, ist nicht mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung zu rechnen.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind mit gering zu bewerten.

5.4 Schutzgut Klima, Luft

Auswirkungen:

Baubedingt

Während der Bauarbeiten kann es durch Baumaschinen, Baustellenfahrzeugen und Transportfahrzeuge zu erhöhten Staub- und Abgasbelastungen kommen.

Anlage- und Betriebsbedingt

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die lufthygienische Situation ist mit einer Verschlechterung der Situation für die bestehenden Siedlungen in Gerstungen nicht zu rechnen.

Da beim Bau neuer Häuser die aktuellen Umweltstandards eingehalten werden müssen, ist mit einer Belastung der Luft durch die Wohnnutzung nicht zu rechnen.

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft sind mit gering zu bewerten.

5.5 Schutzgut Mensch (Gesundheit u. Erholung)

Auswirkungen:

Baubedingte Wirkungen

Während der Bauarbeiten kann es durch Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge und Transportfahrzeuge zu erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen kommen.

Anlagebedingte Wirkungen

Durch Wohngebiete ist nicht mit einer gesundheitsschädlichen Erhöhung der Lärmemissionen zu rechnen.

Es gehen keine, für die Naherholung bedeutsamen Flächen verloren. Der bisher bestehende Zugang zur Kleingartenanlage und die Hangkante der Werraue wird durch die geplante Erschließung verbessert.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind mit gering zu bewerten.

5.6 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung werden Siedlungslücken geschlossen und zwei charakteristische Wohnbereiche Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus-siedlung geschaffen, die sich an die vorhandene Siedlungsstruktur anpasst.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind mit gering zu bewerten.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen:

Keine

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit gering zu bewerten

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Sofern das geplante Wohngebiet nicht gebaut wird, wird die Fläche voraussichtlich weiterhin als Acker landwirtschaftlich genutzt.

7. Ausgleich

Der Bau von Wohngebieten und von Erschließungsstraßen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. § 18 Abs. 2 BNatSchG regelt den Naturschutz im Verhältnis zum Baurecht. Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans), sin die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Kompensationsmaßnahmen) nicht anzuwenden und ein Ausgleich nicht erforderlich.

Da für das Planungsgebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist im vorliegenden Fall jedoch kein Ausgleich zu erbringen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Mittelweg“ wurde am 22.06.1991 aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt war die Ausgleichsregelung im BNatSchG noch nicht eingeführt. Es sind daher damals keine Ausgleichsflächen festgesetzt worden. Der BP schuf Baurecht für ein Gemeinde- bzw. Schulzentrum. Der damit verbundene Versie-

gelungsgrad ist deutlich höher als für eom Wohngebiet zulässig. Es kommt bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ nicht zu einer höheren Versiegelung als bereits rechtlich möglich. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

8. Planungsalternativen

Die Gemeinde Gerstungen verfügt über keine ähnlich gut als Bauland geeignete Fläche, die aufgrund ihrer Lage und Größe eine langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig keine naturschutzfachlichen Konflikte auslöst.

Der Anteil an minder- bzw. nicht genutzten Flächen im Ort Gerstungen (bisher nicht baulich genutzte Flächen, z. B. Freiflächen im Bebauungszusammenhang, Brachen oder baulich genutzte Flächen, die sich von der umliegenden Bebauung in der Intensität deutlich absetzen) ist gering.

Bauplätze in Bebauungsplangebieten sind im Gemeindegebiet und dessen Umkreis zum jetzigen Zeitpunkt nicht verfügbar.

9. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde Gerstungen bzw. das Landratsamt Wartburg-Kreis.

10. Methodisches Vorgehen

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und wurde mit drei Stufen durchgeführt: gering, mittel, hoch.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Geoportal Thüringen
http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Biotopkartierung
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Bodenübersichtskarte
- Regionalplan Südwestthüringen
- Topographische Karte 1:25.000
- Luftbilder
- Flächennutzungsplan Gemeinde Gerstungen vom 05.10.1992
- Fachgesetze:
 - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. 3434)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421)Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 315)

11. Zusammenfassung

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Tabelle 1: Schutzgüter Bewertung

Schutzgut	Bewertung Bestand	Bewertung Auswirkung
Arten / Lebensräume	gering	gering
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering
Mensch	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ schafft Baurecht für eine lockere Einzelhausbebauung und für Geschosswohnungsbau. Die Planungsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Gehölzstrukturen sind vereinzelt am Rand des Gebiets, sowie angrenzend außerhalb des Planungsraums, vorhanden.

Durch Festsetzungen wird die Flächenversiegelung reduziert sowie die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensräume und Wasser minimiert. Für das Schutzgut Boden kommt es bei einer Errichtung eines Wohngebietes zu Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit, da mit einer Neuversiegelung des Bodens bis zu 60% zu rechnen ist. Die prognostizierten Wirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind von geringer Erheblichkeit.

Da bereits Baurecht durch einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1991 für Nutzungen mit höherer Nutzungsintensität besteht, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

I) ANLAGEN FFH-VERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG

VERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG FÜR DAS FFH-GEBIET „WERRA BIS TREFFURT MIT ZUFLÜSSEN“ UND DAS VOGEL- SCHUTZGEBIET „WERRA-AUE ZWISCHEN BREITUNGEN UND CREUZBURG“.

1. Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Veranlassung

Das geplante Wohngebiet Mittelweg liegt direkt angrenzend an das FFH-Gebiet DE 5328-305 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ und Vogelschutzgebiet 5127-401 „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“. Da im zu untersuchenden Abschnitt beide Schutzgebiete deckungsgleich sind, werden sie in einer zusammengefassten Vorprüfung betrachtet.

1.2 Aufgabenstellung der FFH-Vorprüfung

§ 34 Abs. 1 BNatSchG bestimmt, dass im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung Pläne und Projekte, die ein FFH-Gebiet oder ein Vogelschutzgebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, auf die Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen überprüft werden müssen.

Im Rahmen der Vorprüfung ist für das geplante Wohngebiet zu klären, ob für das FFH-Gebiet oder das Vogelschutzgebiet erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele möglich sind.

2. Beschreibung des Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele

2.1 Datengrundlagen

Der FFH-Vorprüfung liegen folgende Daten zugrunde:

Für das FFH-Gebiet „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“

- Standard-Datenbogen für das Gebiet DE 5328-305 (Stand 03/2008)
- Tabellarische Übersicht zum Gebiet DE 5328-305 (TMLNU, 2006)
- Bestandsaufnahme zum Planungsgebiet BP Mittelweg in Gerstungen

Für das Vogelschutzgebiet „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“

- Standard-Datenbogen für das Gebiet DE 5127-401
- Tabellarische Übersicht zum Gebiet DE 5127-401
- Bestandsaufnahme zum Planungsgebiet BP Mittelweg in Gerstungen

2.2 Übersicht über das Schutzgebiet

Das FFH-Gebiet „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ ist 2.260 ha groß und erstreckt sich in Teilgebieten entlang des Werratales von der Werraquelle bis Treffurt. Das Gebiet umfasst den Flusslauf der Werra vom Quellgebiet mit Übergangsmooren, bis zur Landesgrenze im Werrabergland mit mehreren Nebengewässern sowie Ausschnitten angrenzender wertvoller Lebensraumkomplexe (z.B. Auslaugungsseen, Binnensalzstelle und Mähwiesen in der Werraue) dar. Es repräsentiert insbesondere Fließgewässer mit flutender Wasserpflanzenvegetation bzw. Schlammbänken mit spezieller Fauna, u.a. dem größten Vorkommen von Westgroppe und Bachneunauge in Thüringen, sowie weiteren Gewässer-, Moor-, Grünland- und Waldlebensräumen.

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“ ist 2.578 ha groß und erstreckt sich in Teilgebieten entlang des Werratales von Breitungen im Süden bis nach Creuzburg im Norden. „Die weiträumig unverbaute Flussaue bietet mit großflächigen Grünlandbereichen, Auslaugungsseen, Röhrichten, Altarmen und Auwaldresten Lebensraum für zahlreiche Sumpf- und Wasservögel, besonders für vom Aussterben bedrohte Wiesenbrüterarten, die hier selbst in trockenen Jahren Feuchtbiotope für die Aufzucht ihres Nachwuchses finden.¹

2.3 Schutz- und Erhaltungsziele

FFH-Gebiet

Im Standarddatenbogen (03/2008) wird als Erhaltungsziel angegeben:
Sicherung eines dauerhaft günstigen Erhaltungszustandes der signifikanten Vorkommen von Lebensraumtypen und Arten (Leitarten) von gemeinschaftlichem Interesse im Gebiet.

Vogelschutz-Gebiet

Erhaltungsziele des Vogelschutz-Gebietes sind bestimmte Arten (Leitarten) nach Anhang I der Vogelschutz Richtlinie und regelmäßig vorkommende Zugvogelarten nach Artikel 4 Absatz 2

VSchRL einschließlich ihrer Habitate, die in der Thüringer Natura 2000-Erhaltungsziele-Verordnung (ThürNEzVO) aufgelistet sind.

2.4 FFH- Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL

Die folgenden Angaben zu den Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL sind dem Standarddatenbogen (03/2008) entnommen.

¹ www.tlug-jena/uw_raum/umweltregional

Tabelle 1: Prioritäre Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“

FFH-Code	Bezeichnung
*1340	Salzwiesen im Binnenland, u.a. mit Salzschwaden-Rasen
*6230	Artenreiche Borstgrasrasen montan (und submontan auf dem europäischen Festland)
*8160	Kalkschutthalden der kollinen bis montanen Stufe
*9180	Schlucht- und Hangmischwälder (<i>Tilio-Acerion</i>)
*91E0	Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)

*prioritärer Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-RL; Erhaltungszustand: A - sehr gut, B - gut, C - mittel - schlecht

Tabelle 2: Übrige Lebensraumtypen

FFH-Code	Bezeichnung
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armleuchteralgen-Vegetation (<i>Characeae</i>)
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ <i>Magnopotamion</i> oder <i>Hydrocharition</i>
3190	Gipskarstseen auf gipshaltigem Untergrund
3260	Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranunculion fluitantis</i>
3270	Schlammige Flussufer mit Vegetation der Verbände <i>Cheno-podium rubri</i> (p.p.) und <i>Bidention</i> (p.p.)
4030	Europäische trockene Heiden ¹
6210	Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen (<i>Festuco-Brometalia</i>)
6430	Feuchte Hochstaudensäume der planaren bis alpinen Höhenstufe inkl. Waldsäume
6510	Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe (<i>Arrhenatherion</i> , <i>Brachypodio-Centaureion nemoralis</i>)
6520	Berg-Mähwiesen
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
8210	Natürliche und naturnahe Kalkfelsen und ihre Felsspaltenvegetation
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>)
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)
9150	Mitteleuropäische Kalk-Buchenwälder (<i>Cephalanthero-Fagion</i>)
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (<i>Galio-Carpinetum</i>)
9410	Bodensaure Nadelwälder (<i>Vaccinio-Piceetea</i>)

Erhaltungszustand: A – sehr gut, B – gut, C – mittel bis schlecht

2.5 Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-RL

Laut Standarddatenbogen (Stand 03/2008) sind im FFH-Gebiet „Werra bis Treffurt mit Zu- flüssen“ (Nr. 111) keine Vorkommen prioritärer Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bekannt. Die sonstigen im Standarddatenbogen aufgeführten Arten des Anhang II FFH-RL sind in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 3: Tier- und Pflanzenarten des Anhang II FFH-RL

FFH-Code	Deutsche Artbezeichnung	Wissenschaftliche Artbezeichnung
Säugetiere		
1308	Mopsfledermaus	<i>Barbastella barba-stellus</i>
1355	Fischotter	<i>Lutra lutra</i>
1323	Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>
1318	Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>
1324	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>
1303	Kleine Hufeisennase	<i>Rhinolophus hippo-sideros</i>
Amphibien und Reptilien		
1193	Gelbauchunke	<i>Bombina variegata</i>
1166	Kammmolch	<i>Triturus cristatus</i>
Fische		
1163	Groppe	<i>Cottus gobio</i>
1096	Bachneunauge	<i>Lampetra planeri</i>
Wirbellose		
1061	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>

Erhaltungszustand: A – sehr gut, B – gut, C – mittel bis schlecht

2.6 Vogelschutzgebiet - Überblick über die Vogelarten des Anhangs I der VSchRL

In der folgenden Tabelle sind die in der ThürNEzVO aufgeführten Arten nach Anhang I VSchRL aufgeführt und mit Angaben aus dem Standarddatenbogen ergänzt.

Tabelle 1: Vogelarten nach Anhang I VSchRL im SPA-Gebiet „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“

Kennziffer	Deutsche Artbezeichnung	Wissenschaftliche Artbezeichnung
A272	Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica</i>
A229	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>
A234	Grauspecht	<i>Picus canus</i>
A127	Kranich	<i>Grus grus</i>
A338	Neuntöter	<i>Lanis collurio</i>
A081	Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>
A073	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>
A074	Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>
A236	Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>
A030	Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>
A119	Tüpfelsumpfhuhn oder Tüpfelralle	<i>Porzana porzana</i>
A122	Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>
A031	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>
A072	Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>
A022	Zwergdommel	<i>Ixobrychus minutus</i>

Erhaltungszustand: A – sehr gut, B – gut, C – mittel bis schlecht

2.7 Überblick über die Zugvögel nach Art 4 Abs. 2 der VSchRL

Regelmäßig bedeutende Ansammlungen bildende Zugvogelarten im Sinne von Artikel 4 Abs. 2 VS-RL sind in der ThürNEzVO (05/2008) und im Standarddatenbogen (03/2007) nicht aufgeführt. Sie stellen demnach keine Erhaltungsziele des Gebiets dar. Eine Betrachtung der FFHVerträglichkeit von Zugvögeln ist deshalb nicht erforderlich.

2.8 Managementpläne / Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Im Standard-Datenbogen wird unter dem Punkt „Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne“ die Sicherung eines dauerhaft günstigen Erhaltungszustandes der signifikanten Vorkommen von Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse im Gebiet angegeben. Die Managementpläne für das SPA-Gebiet „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“ werden erst erarbeitet und liegen nicht vor.

3. Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren

3.1 Beschreibung des Vorhabens

In der derzeit überwiegend als Acker genutzten Fläche, zwischen der Hangkante der Werra-Aue und der Siedlung von Gerstungen gelegen, soll ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau entwickelt werden.

3.2 Projektwirkungen

Baubedingte Projektwirkungen

- Störungen durch Schall, Erschütterungen oder nächtliche Lichteinwirkung
- Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und Veränderung von Oberflächengewässer
- Stoffeinträge (Staub-, Schadstoffbelastung, Nährstoffeintrag)

Anlagebedingte Projektwirkungen

- Flächeninanspruchnahme
- Trennwirkungen und Zerschneidungen
- Veränderungen der Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse

Betriebsbedingte Projektwirkungen

- Stoffeinträge (Staub-, Schadstoffbelastung, Nährstoffeintrag)
- Einleitung in Oberflächengewässer
- Lärmemissionen, optische Reize, Erschütterungen
- Barrierewirkungen des fließenden Verkehrs/ Tierkollisionen

4. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben

4.1 Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL

Das FFH-Gebiet „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ wird durch das geplante Baugebiet nicht direkt betroffen. Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL gehen nicht verloren. Zerschneidungseffekte auf charakteristische Vogelarten des LRT 3260 sind nicht zu erwarten.

Folgende Lebensraumtypen befinden sich innerhalb des Wirkraumes des BP:

- Natürliche eutrophe Seen (LRT 3150)
- Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe (LRT 3260)
- Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern (LRT *91E0)

Alle anderen Lebensraumtypen spielen in der Prognose möglicher Beeinträchtigungen keine

Rolle, da sie sich außerhalb des relevanten Wirkraumes befinden.

Betriebsbedingte Schadstoffeinträge aus dem geplanten Wohngebiet, welche die genannten LRTs beeinträchtigen können, sind nicht zu erwarten, da es sich bei den betroffenen Lebensraumtypen um nährstoffreiche Standorte handelt, die nicht empfindlich sind gegen geringfügige Stickstoff-Einträge aus Wohngebieten.

Einleitungen aus dem Wohngebiet, die mit einer Beeinträchtigung des Fließgewässers Werra (LRT 3260) oder deren Altwasser verbunden sind, sind nicht zu erwarten.

Das Baugebiet liegt oberhalb der Schutzgebiete. Wirkungen auf Oberflächengewässer (LRT 3260) und Grundwasser in den Schutzgebieten sind nicht zu erwarten.

Arten nach Anhang II FFH-RL

Im Wirkraum potenziell vorkommende Arten

Es ist nicht auszuschließen, dass die im Standard-Datenbogen genannten Fledermausarten (Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus, Teichfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Hufeisennase) das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen.

Arten im Bereich des Fließgewässers (Fischotter, Groppe und Bachneunauge) liegen außerhalb des Wirkraums der Planung.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Störungen der im Plangebiet jagenden Fledermäuse durch Lärm, Licht und Erschütterungsemissionen sind nicht zu erwarten, da die Bauarbeiten bei Tageslicht ausgeführt werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Hecken und Gehölzbestände, die als Nahrungshabitat und Leitstruktur für die nach Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Fledermäuse von Bedeutung sind. Flugaktivitäten sind hier nur vereinzelt zu erwarten.

Die im Nordosten an das Planungsgebiet angrenzende Gehölzreihe ist als Leitstruktur für Fledermäuse geeignet. Die vorgelegte Planung greift nicht in diese Struktur ein. Die Baum-Hecke und der daran entlang führende, bestehende Weg bleiben erhalten. Es kommt daher nicht zu Zerschneidungen von Flugtrassen planungsrelevanter Fledermausarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Stoffeinträge (Staub-, Schadstoffbelastung, Nährstoffeintrag) sind aufgrund der Nutzung als Wohngebiet nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten.

Im Baugebiet wird das Oberflächenwasser im Grundstück versichert oder zurückgehalten und das Abwasser geordnet in die Kläranlage abgeleitet. Eine Einleitung in die Gewässer der Werraue erfolgt nicht. Lärmemissionen, optische Reize oder Erschütterungen mit Wirkung auf charakteristische Vogelarten der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL, sind nicht zu erwarten.

Vogelarten des Anhangs I der VSchRL

Baubedingte Beeinträchtigungen

Das geplante Baugebiet befindet sich außerhalb des Schutzgebiets. Es kommt während der Bauphase nicht zu einer Flächeninanspruchnahme von Lebensraumtypen, die im SPA-Gebiet geschützt sind.

Baubedingte Störwirkungen durch Bewegungen, Licht und andere Einflüsse wirken sich nicht bis auf das Schutzgebiet aus, da zwischen geplantem Baugebiet und Schutzgebiet ein Kleingartengebiet liegt, das die Wirkungen abschirmt.

Störungen durch Lärm sind kurzzeitig bei den Bauvorhaben möglich, die direkt an der Hangkante liegen. Aufgrund der nur kurzen Zeitspanne sind nachhaltige Störungen der als Leitarten genannten Vogelarten nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Störung der Leitarten durch den Baubetrieb ist daher nicht wahrscheinlich.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Bei den Zielarten des Vogelschutzgebiets handelt es sich überwiegend um Vogelarten, die an Gewässer oder Feuchtgebiete gebunden sind. Die übrigen sind an Gehölze gebunden. Da das geplante Baugebiet außerhalb des Vogelschutzgebiets liegt, wird es nicht zu Flächeninanspruchnahmen von Brut- und Mauser-Lebensräumen von als Leitarten des Vogelschutzgebiets aufgeführten Vogelarten der Werraue kommen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die geringen, betriebsbedingten Lärmemissionen eines Wohngebietes werden sich nicht störend auf das Vogelschutzgebiet auswirken. Störungen von Vögeln durch Lärm mit Auswirkungen z.B. bei der Partnerfindung sind nicht zu erwarten.

Die Bedeutung der Planungsfläche als Nahrungshabitat für Vögel der Werraue ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gering. Der Verlust der Fläche wirkt sich nicht nachteilig auf die Leitarten des Vogelschutzgebiets aus.

4.2 Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch andere Pläne und Projekte

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch andere Pläne und Projekte sind nicht gegeben.

5. Zusammenfassung

Das geplante Wohngebiet „Mittelweg“ in Gerstungen grenzt an das FFH-Gebiet „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ und das Vogelschutzgebiet „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“ an. Mögliche Wirkungen der Planung auf die Schutzgebiete

sind daher zu prüfen. Die Untersuchung ergibt, dass sich alle geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes alle außerhalb des Planungsgebiets des Bebauungsplans befinden und nicht von dessen Wirkungen betroffen sind. Von den für das FFH-Gebiet bedeutsamen Tierarten sind lediglich die Fledermausarten betroffen, für die das Plangebiet Teil ihres Nahrungshabitats ist. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist dieses von geringer Bedeutung, weshalb dessen Verlust keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Die Baumhecke im Nordosten, die eine Fledermaus-Leitstruktur darstellt, bleibt erhalten.

Die Leitarten des Vogelschutzgebiets sind Vogelarten, die an Feuchtlebensräume, Gehölze und Gewässer gebunden sind. Ihre Bruthabitat liegen außerhalb des Planungsraums. Aufgrund der intensiven Ackernutzung hat die geplante Baufläche nur untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat. Eine Bebauung hat daher keine schädigende Wirkung auf die Vogelarten des SPA-Gebiets. Wirkungen durch Lärm, Licht und Erschütterung sind aufgrund der Entfernung und weil das Kleingartengebiet abschirmend dazwischen liegt, nicht zu erwarten.

Durch die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Mittelweg“ sind keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ und das Vogelschutzgebiet „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“ zu erwarten.

6. Quellenverzeichnis

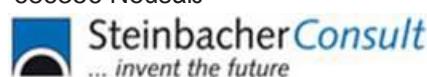
BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1998): Das europäische Schutzgebietsystem NATURA 2000 – BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie; Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 53

RASSMUS, J. , C. HERDEN, I. JENSEN, H. RECKE & K. SCHOPS (2003): Methodische Anforderungen an Wirkungsprognosen in der Eingriffsregelung. Ergebnisse aus dem F+E-Vorhaben 898 82 024 des Bundesamtes für Naturschutz. Angewandte Landschaftsökologie 51: 225pp.+Anhang 71pp.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, FORST, UMWELT UND NATURSCHUTZ (2010): FFH-Erlass: Hinweise zur Umsetzung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ in Thüringen. Verwaltungsvorschrift des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt. Veröffentlicht im ThürStAnz Nr. 26/2010

Neusäß, 10.12.2018
Projekt-Nr. 218051
SSTE/aott/ao

aufgestellt:
Steinbacher-Consult
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Richard-Wagner-Straße
686356 Neusäß



A) PLANZEICHNUNG



B) ZEICHENERKLÄRUNG

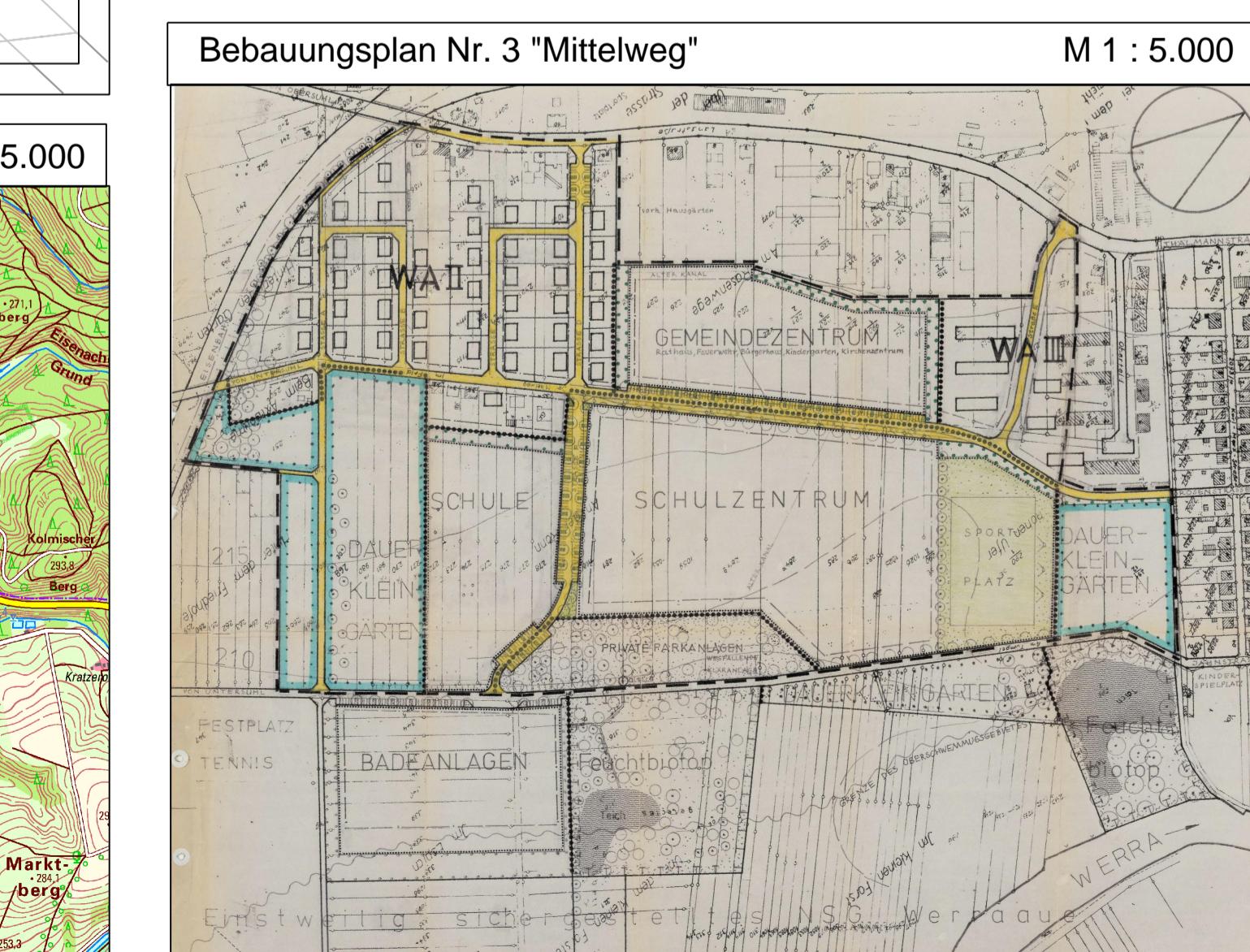
1. für die Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 - Traufhöhe, als Höchstmaß
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen: Bäume
(Anzahl ist bindend, Standort ist flexibel im Umkreis von 10 m)
 - Anpflanzen: Sträucher
(Anzahl ist bindend, Standort ist flexibel im Umkreis von 10 m)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
 - zulässige Dachformen
 - Satteldach
 - Walmdach
 - Pultdach
 - Zeildach
 - Flachdach
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurnummern
 - bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - Vorschlag für die Grundstücksteilung mit Fläche
 - Maßzahlen in m
 - Böschung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 "Mittelweg"
2. für die Hinweise
- Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg)
 - Öffentliche Grünflächen
- Füllschema für Nutzungsschablone
- | WA 2 | | Allgemeines Wohngebiet mit Nummer des Teilgebiets |
|--------------------|---------------------------------------|---|
| offene Bauweise | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | max. zulässige Grundflächenzahl |
| GRZ 0,3 | | max. Traufhöhe |
| TH 6,50 | | Zahl der maximalen Vollgeschosse |
| II | | Dachform |
| SD, WD, PD, ZD, FD | | Dachneigung |
| DN bis 45° | | |

C) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2019 hat in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2019 hat in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.
 - Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Gerstungen, den
- Sylvia Hartung, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen (Teil I und II).
- Gemeinde Gerstungen, den
- Sylvia Hartung, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Gemeinde Gerstungen, den
- Sylvia Hartung, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

TEIL I: A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG,
C) VERFAHRENSVERMERKE

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "MITTELWEG" MIT BEGRÜNDUNG



Entwurf zur
Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Erfurt, den 16.04.2019
geändert am 12.03.2020

Steinbacher Consult
... invent the future



STEINBACHER-CONSULT GMBH
STRASSE DES FRIEDENS 15 A, 99094 ERFURT