

BEGRÜNDUNG

1. Änderung und Teilaufhebung

Bebauungsplan „Im Weihersfeld I“

Gemeinde Gerstungen

Entwurf zur Veröffentlichung



BEGRÜNDUNG

1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan „Im Weiherfeld I“

Gemeinde Gerstungen

Auftraggeber:

Gemeinde Gerstungen

Wilhelmstraße 53
99834 Gerstungen

Auftragnehmer:

kehrer planung

Nico Kehrer

Freier Architekt

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

www.keplan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. (FH) N. Kehrer

Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer

Dipl.-Ing. S. Posern

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Rahmenbedingungen	8
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
5. Planinhalt	10
5.1 Änderung und Teilaufhebung	
5.2 zukünftige Nutzung	
6. Grünordnung.....	11

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), das zuletzt durch Artikel des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561) geändert
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
8. **Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.07.2019 (GVBl.S. 323), geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.02.2022 (GVBl. 87)
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
14. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
15. **Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (ThürWaldG)** vom 06.08.1993 (GVBl. 2008, S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2020 (GVBl. 2020, S. 665)
16. **Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen** vom 18.04.2017 (BGBl. 1 S. 905), in der derzeit gültigen Fassung
17. **Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser** vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), in der derzeit gültigen Fassung

1. Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan „Im Weihersfeld I“, aus dem Jahr 2007, befindet sich im Ortsteil Marksuhl der Gemeinde Gerstungen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig (Ausfertigung 16. Mai 2008 – AZ.: 310-4621.20—1182/2008-16063052-WR-Im Weihersfeld I, vgl. Abbildung 1).

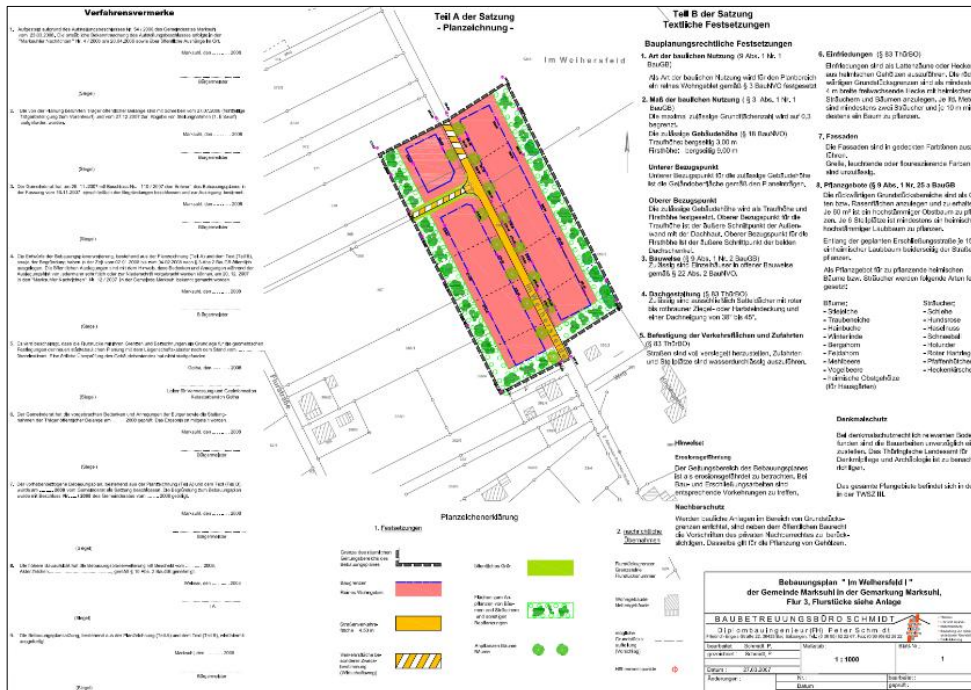


Abbildung 1:
Auszug aus Bebauungsplan
„Im Weihersfeld I“
(Quelle: EINHEITSGEMEINDE
GERSTUNGEN)

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Die Realisierung der Erschließungsstraße erfolgte nur bis zum Flurstück 355/3. Mit der 1. Änderung wird ein Wendepunkt vorgesehen.

Die Gemeinde Gerstungen möchte das Plangebiet verkleinern (Teilaufhebung), da hier kein Bedarf an Bauplätzen mehr vorliegt. Mit der Entscheidung der Aufhebung des nördlichen Teilbereichs will man dem Bevölkerungsrückgang Rechnung tragen.

Der Bebauungsplan soll im Bereich der Bebauungsplanaufhebung seine Rechtskraft verlieren, wodurch das Gebiet zu einem bauplanungsrechtlich unbeplanten Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB wird. Es soll in Zukunft als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

Es erfolgt eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Basis des Ursprungsplans.

Es erfolgt ebenfalls eine Anpassung der textlichen Festsetzungen, die fast vollständig nachrichtlich übernommen werden. Lediglich bei Pkt. „8 Pflanzgebiet“ entfallen die ersten drei Festlegungen („Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als Gärten bzw. Rasenflächen anzulegen und zu erhalten. Je 60 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.“ (vgl. Pkt. 6. Grünordnung)).

2. Geltungsbereich

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung 2; gelbe Fläche) hat eine Größe von ca. 0,49 ha und umfasst in der Gemarkung Marksuhl, Flur 3, folgende Flurstücke: 367/2 *tw., 368 *tw., 369 *tw., 370 *tw., 1343 *tw., 355/8 *tw. .

Der verbleibende Geltungsbereich (vgl. Abbildung 2; schwarz gestrichelt) umfasst in der Gemarkung Marksuhl, Flur 3 die Flurstücke 356 (Straße) *tw, 367/1, 366/1, 365/4, 355/7, 355/5, 355/3, 355/8 *tw, 1343 *tw. (*tw. – teilweise).

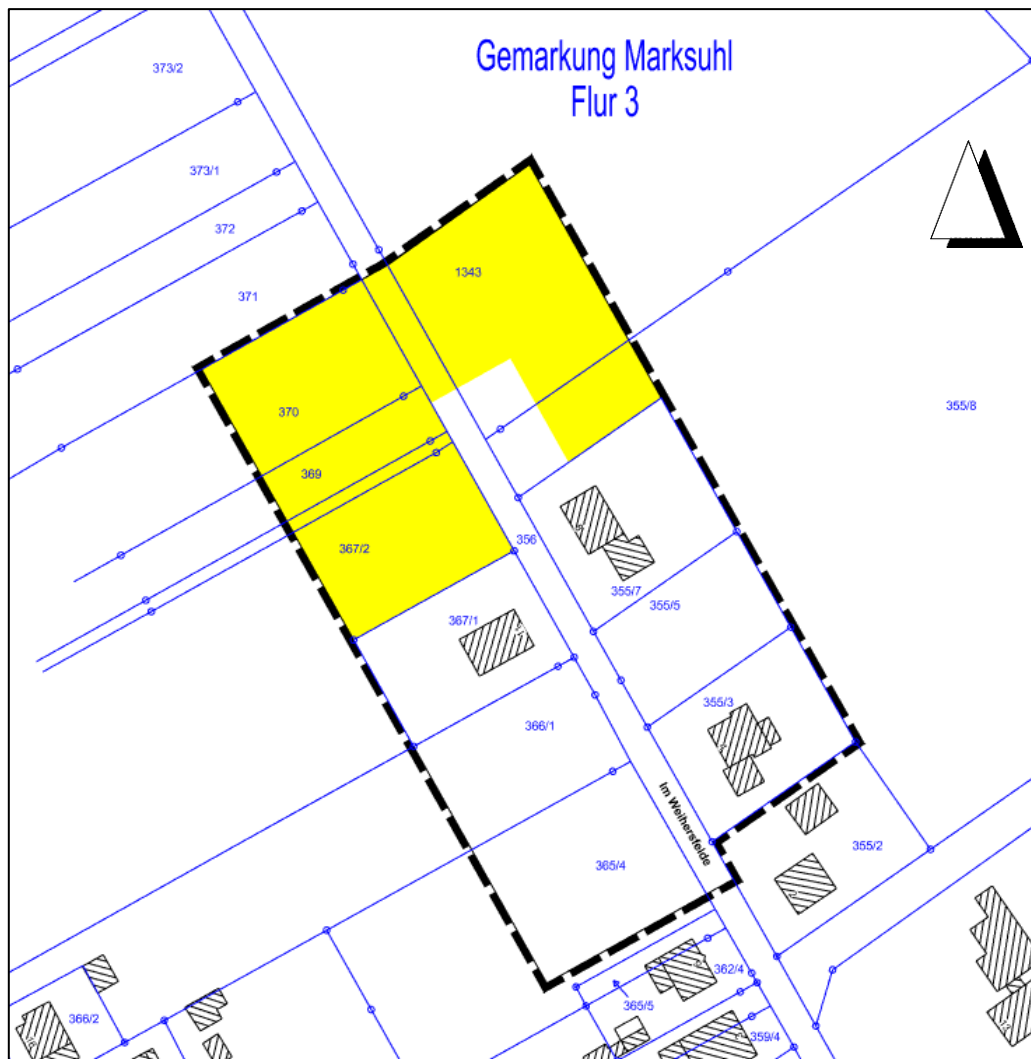


Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan (schwarz gestrichelt) und Aufhebungsbereich (gelbe Fläche)
[Quelle: kehrer planung – STAND: 09.04.2024]

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Gemeinde Gerstungen ist laut Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT) als Grundzentrum bestimmt. Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln (Regionalplan Südwestthüringen Ziel 1-1). Gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (G 2.4.2) soll sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Diesem Leitgedanken wird mit der Teilaufhebung Rechnung getragen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SWT, ThürStAnz Nr. 19/2011) ist der Planbereich als Siedlungsbereich dargestellt. Es grenzt im Osten an das Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung LB-33 an.

Die Aussagen des Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT, ThürStAnz Nr. 19/2011) stehen der Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

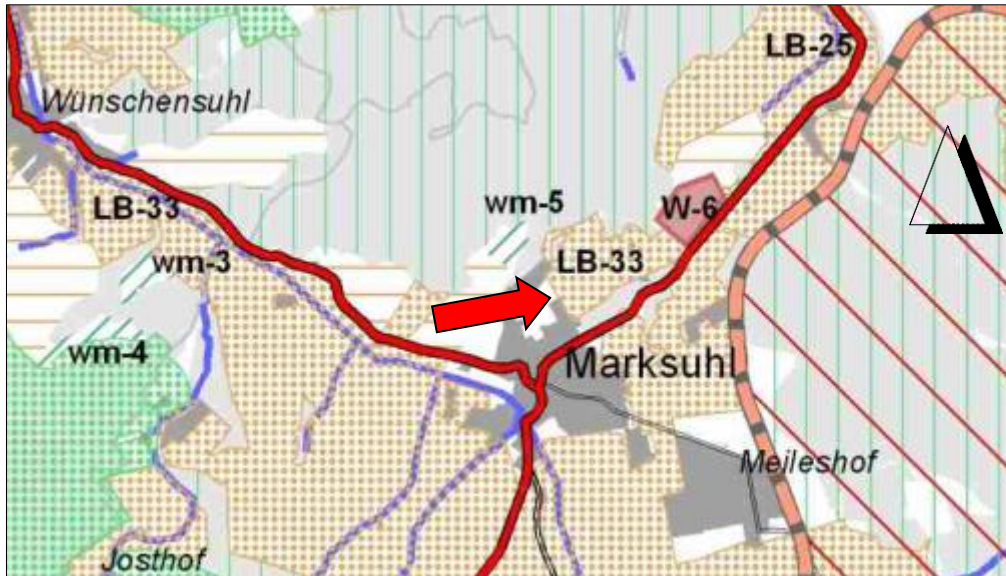


Abbildung 3: Auszug aus dem RP Südwestthüringen mit Standortkennzeichnung des Bebauungsplanes (Pfeil)

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Gerstungen (Kernort) gibt es einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991. Der Ortsteil Marsuhl ist noch nicht in den Flächennutzungsplan der Gemeinde integriert. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und soll teilweise aufgehoben werden. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist eine Einarbeitung der Planung, in der geänderten Form, zu berücksichtigen.

Da es sich hier um die Änderung sowie Teilaufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, welche sich nur auf die Verkleinerung des Plangebietes sowie marginale inhaltliche Anpassungen/Änderungen bezieht, ergibt sich hier keine Nachweisführung zu dringenden Gründen der Bebauungsplanaufstellung.

Auch nach der Kommentierung von „Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Kratzberger“ § 8 RN 56 (Stand 01.10.2020) ist von geringeren Anforderungen an die „dringenden“ Gründe auszugehen, je sicherer vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind. Die Vereinbarkeit der städtebaulichen Maßnahme ist in diesem Fall eindeutig zu bejahen, da eine andere Entwicklung in diesem bereits als Wohngebiet genutzten Bereich, fast vollständig ausgeschlossen werden kann. Dies ist auf die bereits vorhandene Erschließung sowie Bebauung zurückzuführen. Die „Weichen“ der städtebaulichen Entwicklung wurden in diesem Fall somit bereits gestellt.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass durch die anvisierte Änderung des Bebauungsplanes die grundsätzliche Zielstellung für die Entwicklung des Gebietes nicht geändert wird! Es ist und bleibt das Ziel, Wohnbebauung am Standort zu ermöglichen, jedoch in einem stark verkleinerten Umfang.

Zudem sieht die Gemeinde Gerstungen hier einen Handlungsbedarf, da nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan noch zusätzlich ca. 4 weitere Einfamilienhäuser gebaut werden könnten. Das ist jedoch nicht mehr das städtebauliche Ziel der Gemeinde an diesem Standort.

Um diese Entwicklung abzuwenden, ist daher die Änderung bzw. Teilaufhebung des Bebauungsplanes notwendig und schließt das Warten auf die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes aus.

Die zuvor genannten Anpassungen/Änderungen des Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, da es sich ausschließlich um Änderungen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Es erfolgen im Rahmen der Teilaufhebung auch keine Änderungen an den zulässigen Nutzungen im Plangebiet.

Durch die geplanten Anpassungen/Änderungen im Bebauungsplan werden auch keine wesentlichen Auswirkungen bzw. Einschränkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand für bereits vorhandene Nutzungen (Wohnhäuser) im Nahbereich des Bebauungsplanes erwartet.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Marksuhl auf einer Höhe zwischen 284 m und 274 m ü. NHN. Das Gelände fällt von Nordost in Richtung Südwest ab. Es ist bereits mit 3 Wohnhäusern bebaut.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist zurzeit größtenteils bebaut. Drei Bauplätze sind noch unbebaut (vgl. Abb. 4 – rot gestrichelt –freie Bauplätze)



Abbildung 4: Bebauungsplan „Im Weiherfeld I“ -Bestandsgebäude
[Luftbild – Quelle: DOP TLBG ©]

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der festgesetzten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Marksuhl“ sowie der in Planung / im Verfahren befindlichen Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Marksuhl“.

Hinweise vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 11.11.2024:

Belange Hydrologie / Grundwasserschutz

„[...] Die ca. 450 m südlich bzw. ca. 700 m südwestlich gelegenen Trinkwasserbrunnen fördern Grundwasser aus den verkarsteten Bereichen des Leinekarbonates (Plattendolomit, Karst-Grundwasserleiter). Der Grundwasserabfluss erfolgt nach SW. Bezüglich der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HÖLTING et al.) herrschen im Bereich der Planungsflächen mittlere bis günstige Verhältnisse. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 20 m.

Durch die Teilaufhebung sind keine negativen Auswirkungen auf das in den Trinkwassergewinnungsanlagen geförderte Grundwasser zu erwarten.

Wasserrechtlicher Vollzug

[...] Zu der in Planung befindlichen Wasserschutzzone ist ein Prüfverfahren zur Festsetzung bei der oberen Wasserbehörde anhängig. Bei der Festsetzung der geplanten Schutzzonen wird sich die Verfahrensbehörde hinsichtlich der Verbote und Nutzungsbeschränkungen grundsätzlich an den Empfehlungen der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V., welche von der Rechtsprechung als antizipiertes Sachverständigengutachten eingestuft wird, orientieren. Gemäß § 52 Abs. 2 WHG kann die zuständige Wasserbehörde darüber hinaus vorläufige Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen. Weiterhin befindet sich das Verfahrensgebiet vollständig in der bereits festgesetzten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Marksuhl“ (Sg Id 225). Das Wasserschutzgebiet „WSG Marksuhl“ (Sg Id 225) wurde durch die Beschlüsse des Kreistages Eisenach vom 18.03.1976 (Nr. 63-12/76) und vom 21.04.1982 (Nr. 63-12/76) für mehrere Wassergewinnungsanlagen festgesetzt. Die vorgenannten Beschlüsse sind formell und materiell rechtmäßig und wurden gemäß § 79 Abs. 1 ThürWG i. V. m. § 106 Abs. 1 WHG in aktuelles Recht übergeleitet. Somit gelten die Wasserschutzgebiete in der aktuellen Abgrenzung als Schutzgebiete auf der Grundlage des § 51 Abs. 1 WHG fort. In den festgesetzten Schutzgebieten gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen des jeweiligen Festsetzungsbeschlusses. Gemäß § 52 Abs. 1 S. 1 WHG kann die zuständige Wasserbehörde darüber hinaus im Einzelfall Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen [...]“.

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Keine Betroffenheit laut LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ vom 11.11.2024. Gemäß der Stellungnahme von K+S MINERALSAND AGRICULTURE GMBH vom 18.12.2024 liegt der Bereich in Gerstungen/OT Marksuhl außerhalb des Wirkungskreises. Anlagen und Einflüsse aus dem Bergbau sind danach nicht zu beachten.

Von der Planung sind keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Gegen die Planänderung bestehen seitens der Abteilung Bodendenkmalpflege des THÜRINGISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGIE (TLDA) keine grundsätzlichen Einwände. Es muss jedoch mit dem Vorhandensein bislang unentdeckter Bodendenkmale gemäß § 2 Ziff. 7 - ThürDschG gerechnet werden.

Um eine denkmalfachliche Begleitung der Bodeneingriffe durchführen zu können, ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Termin für den Beginn der geplanten Erdarbeiten zwei Wochen im Voraus anzuzeigen. Diese Forderung ist gemäß § 12 Ziff. 2 ThürDschG als Auflage der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis aufzunehmen.

(Quelle: Stellungnahme TLDA vom 11.11.2024)

Aus Sicht des Fachbereiches Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegenüber der vorgelegten Planung **keine denkmalfachlichen Einwände**.

(Quelle: Stellungnahme TLDA vom 19.11.2024)

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei Wohnhäuser mit Nebenanlagen (vgl. Abb. 4).

4.6 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße, der „Alexander-Puschkin-Straße“ erschlossen. Die Straße ist nur am Anfangsbereich von Süden ausgebaut. Die letzten Häuser im Norden sind zurzeit noch über eine Schotterstraße erschlossen.

5. Planinhalt

5.1 Änderung und Teilaufhebung

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans „Im Weiherfeld I“, im Ortsteil Marksuhl, wird mit diesem Planverfahren aufgehoben (vgl. Abbildung 2; gelbe Fläche). Damit entfällt das Baurecht für diesen Bereich und er wird dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

Gemäß der Hinweise des Thüringer Landesverwaltungsamtes wird der Geltungsbereich der Aufhebung in den Gesamtgeltungsbereich einbezogen.

Mit der Verkleinerung des Baugebiets sind zukünftig noch ca. 3 Bauplätze verfügbar.

Mit der 1. Änderung wird ein Wendepplatz vorgesehen. Dies erfolgt, um Wendemöglichkeiten für Feuerwehr, Müllfahrzeuge und sonstige Fahrzeuge auf einer öffentlichen Verkehrsfläche zu ermöglichen. Die Umsetzung des Wendepplatzes sowie das zur Anbindung notwendige Teilstück der Straße (ca. 60 m) ist zukünftig noch umzusetzen. Die technische Erschließung des verbleibenden Plangebietes ist bereits vollständig abgeschlossen.

Zusätzlich zur Aufhebung des nördlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes erfolgen Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen im verbleibenden Teilbereich. So wird, wie bereits beschrieben, ein Wendepplatz berücksichtigt. Des Weiteren wird auf dem Flurstück 355/3 an der südlichen Plangebietsgrenze die geplante „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zugunsten der Ausweisung des reinen Wohngebietes ersetzt und die standortgerechte Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße zurückgenommen.

Die Erweiterung der Baufläche erfolgt in vorliegendem Fall, da die Umsetzung der ursprünglich geplanten Pflanzmaßnahme durch die Errichtung von baulichen Anlagen nicht mehr möglich ist (Anpassung an Bestand). Die Rücknahme der standortgerechten Baumpflanzungen erfolgt, um bei der Umsetzung einen Spielraum in Bezug auf den Standort der Pflanzung zu haben. Die Pflanzung der Bäume bleibt als Verpflichtung entsprechend den textlichen Festsetzungen dennoch vollständig erhalten!

Die textlichen Festsetzungen werden fast vollständig aus dem ursprünglichen Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme übernommen, womit sie Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden.

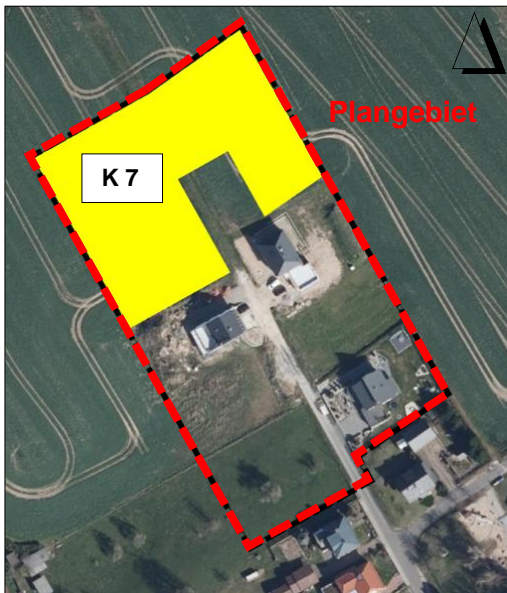
Lediglich bei Pkt. „8 Pflanzgebote“ entfallen die ersten drei Festlegungen (*„Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als Gärten bzw. Rasenflächen anzulegen und zu erhalten. Je 60 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.“* (vgl. Pkt. 6. Grünordnung)).

5.2 Zukünftige Nutzung

Als zukünftige Nutzung für den Aufhebungsbereich wird –*Landwirtschaftliche Nutzung*– bestimmt. Diese entspricht der derzeitig ausgeübten Nutzung.

6. Grünordnung

Mit der Verkleinerung des Bebauungsplanes erfolgt eine Verbesserung der Bedingungen für Natur und Landschaft. Der in Abbildung 5 gelb markierte Bereich weist eine Flächengröße von **5.240,09 m²**



auf (Konflikt 7 in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung), der nicht weiter für eine potentielle Bebauung zur Verfügung stehen wird. Er wird zukünftig weiterhin als Landwirtschaftsfläche (Biotoptyp *Ackerland*; Feldblöcke AL 50273 S 25; AL 50273 S 17) genutzt werden. Damit wird die geplante mögliche Versiegelung im Geltungsbereich signifikant verkleinert.

Der verbleibende Bereich innerhalb des Bebauungsplanes wird weiterhin als Wohnbaufläche realisiert, indem die noch unbebauten Freiflächen mit Wohnhäusern bebaut werden können. Aufgrund der bereits bestehenden Rechtskraft der Satzung handelt es sich dabei nicht um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nach sich ziehen würde.

Abbildung 5: Luftbild mit gelb markiertem Bereich der Aufhebung (K 7 - Quelle: TLBG © und KEHRER PLANUNG, Abbildung unmaßstäblich)

Dies beweist ebenfalls die folgende Tabelle 1 mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell, in welcher die Bau- und Kompensationsflächen ermittelt wurden und sich ein positiver Saldo ergibt (vgl. Abbildung 6).

Die Bilanzierung bot sich dabei auch als praktikabler Nachweis an, da sich Änderungen am Verkehrskonzept im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan ergeben hatten. Es wurde nun ein Wendepplatz integriert, der Wendemöglichkeiten für Feuerwehr, Müllfahrzeuge und sonstige Fahrzeuge auf einer öffentlichen Verkehrsfläche ermöglichen soll. (Konflikt 3 - vgl. Abbildung 6). Auch wurde im südöstlichen Bereich die Fläche für die randliche Heckenabgrenzung als Wohnbaufläche okkupiert (Konflikt 2). Diese aktuellen Flächenänderungen wurden in der Bilanzierung berücksichtigt.

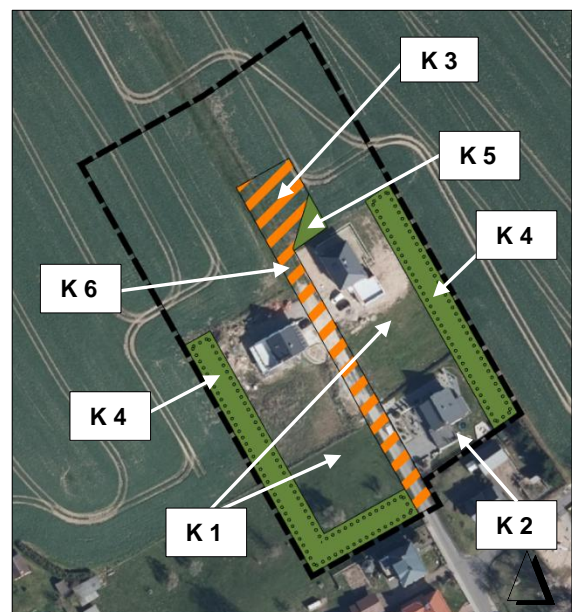


Abbildung 6: Luftbild mit Lage der Konfliktflächen (K 1 bis K 6) der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Quelle: TLBG © und KEHRER PLANUNG, Abbildung unmaßstäblich)

Bewertung der Eingriffsflächen								
Eingriffsfläche (A)	Flächengröße (m²) (B)	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen Differenz Eingriffs-schwere (G=F-D)	Flächen-äquivalent Wertverlust (H=BxG)	Anmerkungen
		Biotoptyp (-schlüssel) (C)	* Bedeu-tungs-stufe (D)	Biotoptyp (-schlüssel) (E)	* Bede-u-tungs-stufe (F)			
Konflikt 1	1.975 m²	Ackerland (4100)	20	Wohnbaufläche (9132)	0	-20	-39.500	
	2.962 m²	Ackerland (4100)	20	Garten in Nutzung (9351)	28	+8	+23.696	
Konflikt 2	120 m²	Feldhecke, überwiegend Büsche (6110)	40	Wohnbaufläche (9132)	0	-40	-4.800	
	180 m²	Feldhecke, überwiegend Büsche (6110)	40	Garten in Nutzung (9351)	28	-12	-2.160	
Konflikt 3	1.185 m²	Ackerland (4100)	20	Straßenverkehrsfläche, asphaltiert, Planung (9213)	0	-20	-23.700	
Konflikt 4	2.123 m²	Ackerland (4100)	20	Feldhecke, überwiegend Büsche (6110)	40	+20	+42.460	
Konflikt 5	97 m²	Ackerland (4100)	20	Scherrasen (9318)	25	+5	+485	
Konflikt 6	-	Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße (→ Ermittlung der Wertpunkte separat ohne Anrechnung auf Flächengröße des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes – siehe letzte Spalte "Konflikt 6" dieser Tabelle)					+5.500	
Konflikt 7	5.240 m²	Aufhebungsbereich – dauerhafte Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung						
Gesamtfläche Geltungsbe-reich BP	13.882 m²					Punkte:	+1.981	
Konflikt 6	550 m²	Ackerland (4100)	20	Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße (6320)	30	+10		11 Stk. á 50 m²

Tabelle 1: Bilanzierung nach: „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“, Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (Hrsg.), Erfurt 2005.

Informationen zum Ausgleichsflächenkonzept des Ursprungsbebauungsplanes

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU August 2005) aus dem Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2007 ergab, dass der erfolgte Eingriff im Wesentlichen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden konnte (Verfasser: BAUBETREUUNGSBÜRO SCHMIDT, Bad Salzungen; 27.03.2007).

Die Planurkunde des Ursprungsbebauungsplanes enthielt dazu unter den Punkten „6. Einfriedungen“ und „8. Pflanzgebote“ die folgenden textlichen Festsetzungen:

Pkt. „6. Einfriedungen“
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfriedungen sind als Lattenzäune oder Hecken aus heimischen Gehölzen auszuführen. ▪ Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als mindestens 4 m breite freiwachsende Hecke mit heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Je lfd. Meter sind mindestens zwei Sträucher und je 10 m mindestens ein Baum zu pflanzen.
Pkt. „8. Pflanzgebote“
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als Gärten bzw. Rasenflächen anzulegen und zu erhalten. ▪ Je 60 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. ▪ Je 6 Stellplätze ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. ▪ Entlang der geplanten Erschließungsstraße je 15 m einheimischer Laubbaum beiderseitig der Straße zu pflanzen.

Pkt. „6 Einfriedungen“ wird vollständig in die 1. Änderung übernommen. Bei Pkt. „8 Pflanzgebote“ entfallen die ersten drei Punkte:

- „Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als Gärten bzw. Rasenflächen anzulegen und zu erhalten.“
- Je 60 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- Je 6 Stellplätze ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.“

Als Pflanzgebot für zu pflanzende heimischen Bäume bzw. Sträucher werden folgende Arten im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt:

Bäume:

- Stieleiche
- Traubeneiche
- Hainbuche
- Winterlinde
- Bergahorn
- Feldahorn
- Mehlbeere
- Vogelbeere
- heimische Obstgehölze (für Hausgärten)

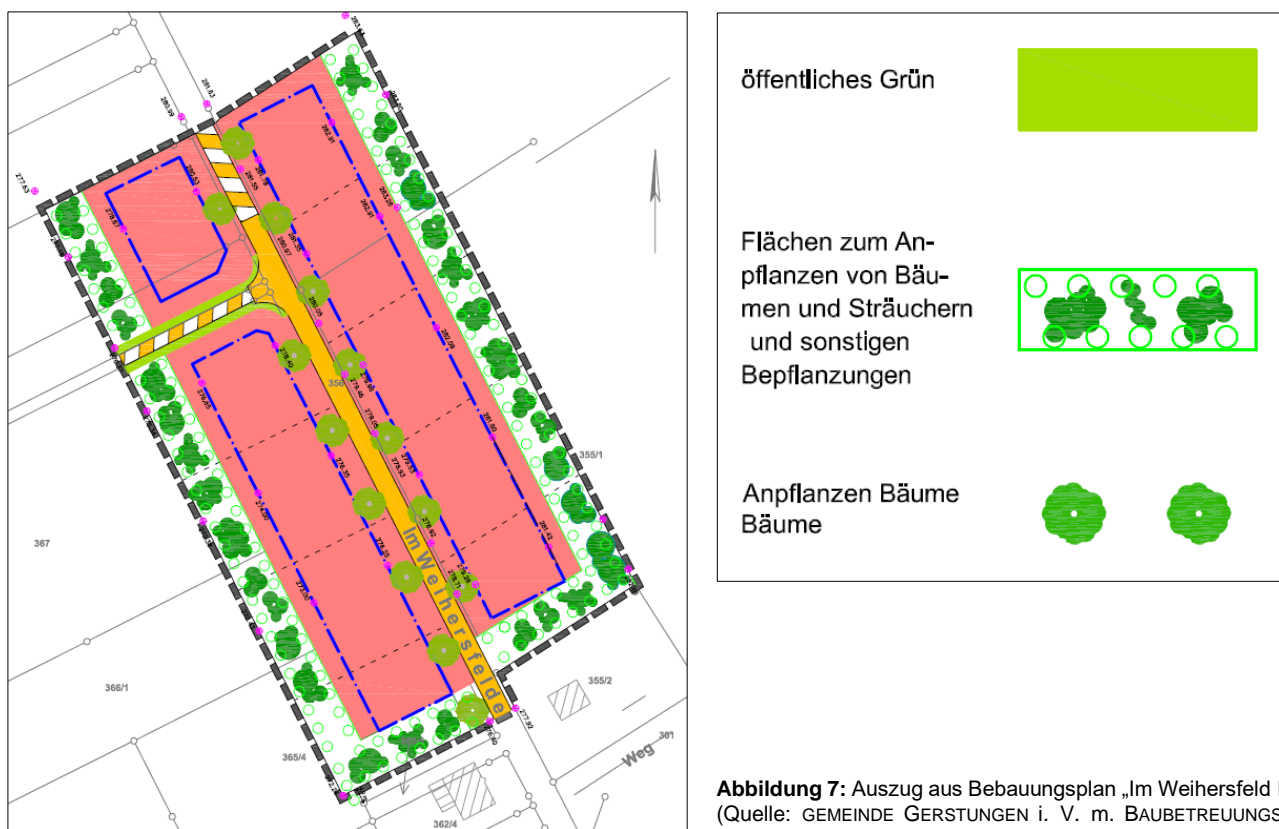
Sträucher:

- Schlehe
- Hundsrose
- Haselnuss
- Schneeball
- Holunder
- Roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche

Im Rahmen der 1. Änderung wird die Liste durch folgende Arten ergänzt, deren Wuchseigenschaften für ein Wohngebiet am Ortsrand in ländlicher Umgebung als günstiger angesehen werden. Es handelt sich um spezifische Sorten einheimischer Laubbäume, die eine kleine und schmale Wuchsform aufweisen:

- Feldahorn – *Acer campestre* ‚Elsrijk‘
- Thüringische Säulen-Mehlbeere – *Sorbus x thuringiaca* ‚Fastigiata‘
- Gemeine Traubenkirsche – *Prunus padus* ‚Tiefurt‘
- Kornelkirsche – *Cornus mas*

Die zeichnerischen Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs veranschaulicht die folgende Abbildung 7:



Prüfung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat zwar bewiesen, dass die aktuellen Eingriffsflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die festgelegten grünordnerischen Maßnahmen kompensiert werden können, dennoch ist das vorhandene Vollzugsdefizit dieser Maßnahmen festzustellen.

Die randliche Eingrünung des Wohngebietes zur Landwirtschaftsfläche ist bisher nicht umgesetzt worden (Pkt. „6 *Einfriedungen*“ des Ursprungs-BP; Konflikt 4 in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Vielmehr erfolgte in diesem Bereich die Errichtung von Nebenanlagen. Die Gemeinde hat bereits angekündigt, bezüglich des Rückbaus der baulichen Anlagen im Bereich der randlichen Kompensationsflächen die zuständige Behörde zu informieren, die für die Durchsetzung der Rückbaumaßnahmen zuständig ist.

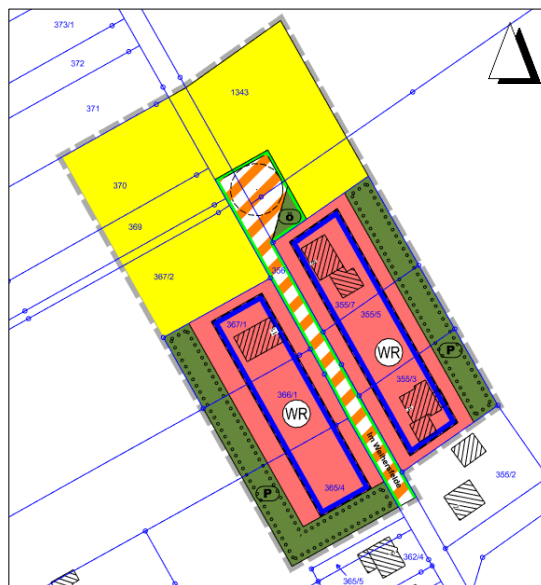


Abbildung 8: Auszug aus 1. Änderung (Quelle: TLBG © und KEHRER PLANUNG, Abbildung unmaßstäblich)

.....
Ende der Begründung