

**GEMEINDE
TISSA MIT ULRICHSWALDE**

**BEBAUUNGSPLAN
„Der Kirchberg“**

- 1. Änderung -

**Entwurf zu den Beteiligungen
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Verfasser:



Architekturbüro WEBER
Cubaer Str. 3
07548 Gera
Tel. 0365 8001112
e-mail: AB-weber@t-online.de Gera

Umwelt/Grünordnung:
G & P Umweltplanung GbR
Dittelstedter Grenze 3
99099 Erfurt
Tel.: 0361 6532782
e-mail: c.pufe@gp-umweltplanung.de

Gera, 22.09. 2020



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Beschreibung des Standortes der 1. Änderung	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Realnutzung	4
1.3 Topografie	4
1.4 Stadttechnische Erschließung	4
1.5 Verkehr	5
1.6 Eigentumsverhältnisse	5
1.7 Geodätische Festpunkte/Neuordnung des ländlichen Raums	5
2. Anlass, Ziele und Zweck der 1. Änderung	6
3. Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung	8
4. Übergeordnete Planungen	10
4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep)	10
4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)	10
4.3 Flächennutzungsplan (FNP)	10
5. Beschreibung der Bauleitplanung der 1. Änderung	12
5.1 Standortwahl sowie Veränderungen des städtebauliches Konzeptes gemäß der 1. Änderung	12
5.2 Veränderungen des Konzeptes Verkehrserschließung und Abfallwirtschaft gemäß der 1. Änderung	12
5.3 Veränderungen des Konzeptes Stadttechnik gemäß der 1. Änderung	13
5.4 Veränderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes gemäß der 1. Änderung	13
5.5 Störfallrechtliche Lage	14
6. Veränderung des Konzeptes Grünordnung der 1. Änderung	15
7. Veränderte und gestrichene Festsetzungen gemäß der 1. Änderung	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung	17
7.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
7.4 Fläche für Garagen	19
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
7.6 Führen von Versorgungsanlagen und –leitungen	19
7.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung	19
7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
7.9 Flächen für das Anpflanzen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
7.10 Örtliche Bauvorschriften der 1. Änderung	20
7.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	20
8. Auswirkungen der 1. Änderung des B-Planes	21
9. Umweltbericht	23
9.1 Einleitung	23
9.1.1 Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen	23
9.1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des B-Plans	23
9.1.3 Umweltziele lt. übergeordneter Planungen des Umweltschutzes	26
9.1.4 Untersuchungs- und Betrachtungsumfänge / Methodischer Ansatz der Umweltprüfung der Umweltprüfung	27



9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
9.2.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	29
9.2.1.1	Naturräumliche Einordnung, Relief, Geologie	29
9.2.1.2	Schutzgüter Fläche und Boden	29
9.2.1.3	Schutzgut Wasser	31
9.2.1.4	Schutzgut Klima und Luft	32
9.2.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	32
9.2.1.5.1	Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes	32
9.2.1.5.2	Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes	38
9.2.1.5.3	Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten Im Plangebiet	38
9.2.1.6	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	39
9.2.1.7	Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit	41
9.2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	42
9.2.1.9	Schutzgebiete, Schutzobjekte	42
9.2.1.10	Prognose zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	43
9.2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	43
9.2.2.1	Methodik der Konfliktanalyse	43
9.2.2.2	Schutzgüter Fläche und Boden	44
9.2.2.3	Schutzgut Wasser	46
9.2.2.4	Schutzgut Klima und Luft	46
9.2.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	47
9.2.2.6	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	51
9.2.2.7	Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit	52
9.2.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	53
9.2.2.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der Schutzgüter bzw. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	53
9.2.2.10	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Be- bauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	53
9.2.2.11	Wechselwirkungen mit anderen Bebauungsplänen oder Vorhaben – Kumulation erheblicher Umweltauswirkungen	53
9.3	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange	
9.4	Alternativenprüfung	53
9.5	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	55
9.6	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	55
9.6.1	Rechtliche Situation / Methodische Grundlage	56
9.6.2	Ausgleichsmaßnahmen	56
9.6.3	Überprüfung der Erforderlichkeit zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen	58
9.6.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	59
9.7	Zusammenfassung	60
9.7.1	Methodik/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts	61
9.7.2	Monitoring	61
9.7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	61
9.8	Quellenverzeichnis zum Umweltbericht	63
10.	Flächenbilanz gemäß der 1. Änderung	63
11.	Planverfahren der 1. Änderung	64



1. Beschreibung des Standortes der 1. Änderung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungs-B-Planes sowie eine kleinflächige Erweiterung am Südostrand (Flurstück 417/2). Zum Geltungsbereich der 1. Änderung gehören in der Gemarkung Tissa, Flur 1 auf einer Gesamtfläche von ca. 0,47 ha folgende Flurstücke:

411/1; 411/2; 411/4; 411/5; 413/3; 413/5; 413/6; 413/9; 413/10; 413/13; 413/14; 413/15;
413/17; 413/18; 417/2;

1.2 Realnutzung

Im Umfeld des Plangebietes tangiert nordöstlich die Kreisstraße K 101, woran sich teils mit Strauchgehölzen und Obstbäumen bewachsene Böschungsflächen sowie kleinteilige Ackerflächen anschließen.

Südwestlich grenzt ein Wirtschaftsweg an, der zu den angrenzenden, Grünlandflächen führt. Westlich des Plangebietes sind ebenfalls großflächige Grünlandflächen vorhanden.

Entgegen dem im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Mischgebiet wurden im Plangebiet lediglich Wohnnutzungen realisiert. Außer den Hauptgebäuden wurden auch Garagen/Carports sowie sonstige Nebengebäude (Schuppen) und Nebenanlagen (Terrassen, Schwimmbecken, Gartenwege, etc.) errichtet.

Die Freiflächen der Baugrundstücke werden vorwiegend als Erholungsgärten genutzt.

1.3 Topografie

Das Plangebiet weist eine nach Südwesten sehr stark geneigte Hanglage auf. Am Westrand des Plangebiets sind ca. 17 m Höhenunterschied bei einem südwestlichen Durchschnittsgefälle von ca. 24 % auf. Die nördlich tangierende Kreisstraße K 101 ist in südöstliche Richtung bei einer Höhendifferenz von ca. 12 m durchschnittlich ca. 8,5 % geneigt.

1.4 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Leitungsbestände (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation) in der nordöstlich tangierenden Kreisstraße. Für die Schmutzwasserbeseitigung existiert am Südostrand des Plangebietes eine für das Plangebiet errichtete Kläranlage. Lediglich im nördlichsten Baugrundstück (Flurstück 413/17) existiert noch eine grundstücksbezogene Kleinkläranlage.

Das Niederschlagswasser wird anteilig über den Leitungsbestand in der Kreisstraße K 101 und über einen Mischwasserkanal südwestlich der bestehenden Hauptgebäude in die Ortskanalisation abgeleitet. Für den Mischwasserkanal existieren ab dem Flurstück 413/3 und alle in südöstlicher Richtung folgenden Baugrundstücke Grunddienstbarkeiten.

Eine Gasversorgung ist für das Plangebiet nicht vorhanden.

Die notwendige Löschwasserbereitstellung für das Wohngebiet von 48 m³/h für 2 Stunden wird über den ca. 60 m südöstlich liegenden Feuerlöschteich abgedeckt.



Die Abfallentsorgung erfolgt durch das zuständige Abfallwirtschaftsunternehmen über die Abholung der an der Kreisstraße K 101 am Abholtag bereitgestellten Abfallbehälter. Der nächstgelegene Standort für Recyclingbehälter befindet sich ca. 100 m südöstlich des Plangebietes.

1.5 Verkehr

Das Plangebiet ist auf Grund der topografischen Situation (siehe Kap. 1.3 dieser Begründung) ausschließlich über die nordöstlich tangierende Kreisstraße K 101 mit dem auf der Südseite liegenden, straßenbegleitenden Fußweg, erschlossen.

Da der seit 2008 rechtskräftige Ursprungs-B-Plan unter Mitwirkung der oberen und der zuständigen Unteren Straßenbaubehörde zustande gekommen ist, gelten gemäß § 24 (8) Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 die Absätze 1 bis 6 des § 24 ThürStrG nicht. Zudem wurden zu den Gebäuden entlang der Kreisstraße K 101 bestandskräftige Baugenehmigungen erteilt. Somit sind aktuelle Forderungen hinsichtlich eines einzuhaltenden Abstandes zwischen Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K 101 gegenstandslos. Zudem wurden in den Stellungnahmen der Unteren Straßenverkehrsbehörde zum Ursprungs-B-Plan sowie zum frühzeitigen Entwurf der 1. Änderung vom 17.06.2019 keine Einwendungen geltend gemacht.

Die Flurstücke 413/15 und 413/17 befinden sich nicht unmittelbar an der Kreisstraße K 101 und somit nicht an einer öffentlichen, da zwischen diesen Flurstücken und der K 101 ein Teil des Privatgrundstücks 413/16 liegt.

Zum südlich tangierenden, unbefestigten öffentlichen Wirtschaftsweg existieren lediglich Zugänge zu den Gartenzonen.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes befinden sich in Privateigentum, außer das kleine gemeindliche Flurstück 411/5.

1.7 Geodätische Festpunkte/Neuordnung des ländlichen Raumes

Im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. In der Gemarkung Tissa ist kein Bodenordnungsverfahren anhängig oder in Planung.

2. Anlass, Ziele und Zweck der 1. Änderung

Ein **Anlass der 1. Änderung** des B-Plans besteht in der Anpassung der Bauleitplanung an den aktuellen Gebietscharakter, der sich gegenüber den im Ursprungs-B-Plan festgesetzten „gemischt genutzten Charakter“ inzwischen als „Wohnstandort“, also ohne gewerbliche Ansiedlungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt hat und absehbar auch Wohnstandort bleiben wird. Der Ursprungs-B-Plan ist somit wegen fehlender Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbe faktisch als Mischgebiet funktionslos geworden, da ein Mischgebietscharakter absehbar nicht erreicht werden kann.

Ein weiterer Planungsanlass besteht in einer nachhaltigeren Sicherung und Nutzung vorhandener baulicher Ressourcen, indem vorhandene Bausubstanz umfassender als bisher in die überbaubaren Flächen integriert werden soll, insbesondere am Südostrand des Geltungsbereichs.

Zudem ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Bestandbebauung vorgesehen.

Auch der im Ursprungs-B-Plan in der südlichen Hälfte des Plangebietes festgesetzte, jedoch nicht realisierte und in einem sehr hängigen Gelände liegende, unverhältnismäßig große, nicht umgesetzte Garagenstandort ist ein weiterer Planungsanlass. Die Realisierung des Garagenstandortes wird nicht mehr erwartet, da der ruhende Verkehr der entstandenen Wohnnutzungen aktuell im Baugebiet bedarfsgerecht entlang der nördlich tangierenden Kreisstraße abgedeckt ist.

Zudem wurden am südöstlichsten Baugrundstück an dessen Südgrenze bauliche Erweiterungen vorgenommen, die über die Geltungsbereichsgrenze des Ursprungs-B-Planes hinaus reichen und bauplanungsrechtlich reguliert werden sollen.

Des Weiteren bestehen seitens der Bevölkerung der Gemeinde in mehreren Baugrundstücken an der bestehenden Bausubstanz moderate Erweiterungsabsichten, die mit den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans nicht übereinstimmen und somit nicht umsetzbar wären.

Schließlich bieten die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungs-B-Plans teilweise nur einen sehr begrenzten Entwicklungsspielraum (z. B. hinsichtlich eingeschränkter Gauben-Dachneigungen oder der Unzulässigkeit von Betondachziegeln), der erweitert werden soll.

Mit der 1. Änderung des Ursprungs-B-Plans werden folgende **Planungsziele** verfolgt:

- Anpassung des bisher geplanten Mischgebietscharakters an die lediglich realisierten Wohnnutzungen
- Schaffung von aktuell aus der Ortsbevölkerung nachgefragtem Wohnbauland
- Ausdehnung der privaten Wohneigentumsbildung durch ein vergrößertes Angebot an Einfamilienhausbebauung
- teilweise städtebauliche Neuordnung im Bereich südlich der entlang der Kreisstraße bereits vorhandenen Wohnbebauung
- bauplanungsrechtliche Sicherung bereits (entgegen den bisherigen Festsetzungen) errichteter Nebenanlagen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch Wegfall des bisher geplanten großflächigen Garagenstandortes
- Weiterentwicklung dieses attraktiven, durch- und eingegrüntes Wohnstandortes in ansprechender städtebaulicher Qualität durch das zusätzliche Angebot eines Einfamilienhauses in aufgelockerter Bebauung in Ortsrandlage
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Schaffung einer klaren, ortstypischen, kleinteilig bebauten und begrüntes Ortsrandzone



- weitestgehender Erhalt und Ergänzung der bestehenden südlich und westlich an den Plangebietsrändern vorhandenen Gehölzstrukturen,
- Wirtschaftlichere Ausnutzung der tangierenden technischen und verkehrlichen Infrastruktur sowie dadurch Minimierung bzw. Vermeidung von Erschließungsaufwendungen und Flächenversiegelungen in anderen peripheren und unerschlossenen Ortslagen der Gemeinde
- kleinflächige Erweiterung des Geltungsbereichs des B-Planes am Südostrand wegen bereits dort durchgeführter Baumaßnahmen und Grundstücksneuordnung
- Überprüfung, Änderungen bzw. Ergänzungen der ursprünglichen Inhalte des rechtskräftigen B-Plans und deren Übernahme/Streichung in die 1. Änderung

Die 1. Änderung des B-Plans hat den **Zweck**, mit rechtsverbindlichen Festsetzungen eine gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan städtebaulich modifizierte nachhaltige Ordnung zu schaffen, eine städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebietes zu sichern sowie weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die verkehrliche und technische Erschließung
- die Aufteilung der Baugrundstücke
- die Überbauung der Grundstücke und die lagemäßige Einordnung der baulichen Anlagen
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten
- die Durchführung von grünordnerischen und bodenordnenden Maßnahmen

3. Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung

Seit 2008 existiert für fast den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung (ausgenommen Flurstück 417/2) ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Ursprungs-B-Plan), der die Grundlage für die 1. Änderung darstellt.

Auf Grund der in Kap. 2 dieser Begründung dargestellten Ziele erfolgt für die 1. Änderung die Durchführung eines zweistufigen „Regelverfahrens“ gemäß den Anforderungen des aktuellen BauGB.

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des B-Planes:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
9. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), mehrfach geändert durch Artikel 41 der Gesetze vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760)
10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
11. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPLG) vom 11. Dezember 2012, mehrfach geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 762)
12. Thür. Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)



13. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
14. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - Thür-UVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2015 (GVBl. S. 185)
15. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648), mehrfach geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 743)
16. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
17. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07. Mai 1993 (GVBl. Nr. 14, S. 273, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 302)

Die aktuellen, bestimmenden Rechtsgrundlagen der 1. Änderung sind in der Planzeichnung im Teil B (Textliche Festsetzungen) in den Hinweisen aufgeführt worden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep)

Gemäß dem Lep befindet sich die Gemeinde Tissa mit Ulrichswalde mit dem Ortsteil Tissa im demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innerthüringer Zentralraum“ zwischen den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren A 4 (Landesgrenze Hessen – Eisenach - Gotha - Erfurt - Weimar - Jena - Gera - Landesgrenze Sachsen) und „B 90n/B 281 (A 71 - Rudolstadt - Saalfeld/Saale - Pößneck - Triptis - A 9). Gemäß dem Grundsatz G 1.1.2 des LEP soll der „Innerthüringer Zentralraum“ als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. für ganz Thüringen ausbauen.

Entsprechend den Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung soll gemäß der Nr. 2 des Abschnittes 2.4 des LEP die kleinteilige Siedlungsstruktur und deren Wahrung durch die Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum erhalten bleiben. Eine auf den jeweiligen Siedlungstyp und die jeweiligen spezifischen Baustrukturen abgestimmte Bauweise soll maßgeblich zur Entwicklung und zum Erhalt der abwechslungsreichen Landschaft Thüringens beitragen.

Entsprechend der Leitvorstellung Nr. 3 im Abschnitt 2.4 des LEP soll die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke kontinuierlich reduziert werden.

Gemäß dem Grundsatz G 2.4.1 soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Unter Bezugnahme auf den Grundsatz G 2.4.2 des LEP soll sich zudem die Flächenanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf der örtlichen Bevölkerung orientieren.

Gemäß dem Grundsatz G 2.5.1 des LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden.

4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)

Im RP-O ist Tissa mit Ulrichswalde nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Die Gemeinde Tissa mit Ulrichswalde gehört gemäß dem Grundsatz G 1-17 zum Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Stadtroda.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung **sollen gemäß dem Grundsatz G 2-4 des RP-O bestehende Baugebiete ausgelastet** werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Der Ortsteil Tissa ist umgeben vom Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ Ib-68 – Stadtroda / Tröbnitz / Möckern. Gemäß dem Grundsatz G 4-14 des RP-O soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Tissa mit Ulrichswalde existiert bisher kein wirksamer FNP. Bevor ein FNP aufgestellt ist, kann gemäß § 8 (4) BauGB ein B-Plan (oder Änderungen dazu) als „**Vorzeitiger Bebauungsplan**“ aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der B-Plan bzw. die 1. Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Dringende Gründe für die 1. Änderung des Ursprungs-B-Plans bestehen insbesondere hinsichtlich der Anpassung des Ursprungs-B-Plans an die aktuelle Art der baulichen Nutzung, die sich in Form einer durchgehenden Wohnungsnutzung dokumentiert. Das ursprüngliche Ziel hinsichtlich der Entwicklung eines „Mischgebietes“ mit (etwa gleichgewichtigem) Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben kann absehbar nicht mehr realisiert werden und bedarf einer bauplanungsrechtlichen Korrektur.

Zudem bestehen Ausbauabsichten an einem Bestandsgebäude im südöstlichsten Baugrundstück, wo jedoch die im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Baugrenzen das Bestandsgebäude durchtrennen und die Bestimmtheit dieser Festsetzung erforderlich wird. Des Weiteren wurden bereits im westlichen Abschnitt entgegen den ursprünglichen Festsetzungen Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet. Hierfür ist eine bauplanungsrechtliche Legalisierung erforderlich.

Am südöstlichsten Baugrundstück erfolgten zwischenzeitlich bauliche und nutzungsseitige Erweiterungen, die über den Geltungsbereich des Ursprungs-B-Plans hinausreichen und ebenfalls eine bauplanungsrechtliche Sicherung benötigen.

Für die Wohnnutzungen, die den ruhenden Verkehr in unmittelbarer Nähe der Wohn-Hauptgebäude untergebracht haben, ist die Umsetzung der ursprünglich im südlichen Abschnitt des Plangebietes vorgesehenen, großdimensionierten Garagenfläche unrealistisch. Es ist auch in topografischer Hinsicht die Umsetzung dieses Garagenstandortes unwirtschaftlich.

Unter Berücksichtigung der kurzfristigen Sicherung der Wohnbaugrundstücke sowie dem notwendigen bauplanungsrechtlichen Korrekturbedarf hinsichtlich des Ursprungs-B-Plans bestehen **dringende Gründe für die 1. Änderung des B-Planes**. Außerdem besteht hinsichtlich der Verbesserung der ländlichen Räume durch die Schaffung von kurzfristig ausreichenden, maßvollen Entwicklungsmöglichkeiten zudem ein öffentliches Interesse, bevor ein zeitaufwändiges Aufstellungsverfahren eines FNP abgeschlossen ist.

Eine zeitliche Verlagerung der 1. Änderung des B-Planes auf einen wesentlich späteren Zeitpunkt, also nach dem Vorliegen des FNP, birgt insbesondere die Gefahr der Abwanderung jüngerer Einwohner in andere Orte in sich. Zudem könnte sich das Plangebiet gemäß den aktuell rechtskräftigen Festsetzungen in Eigendynamik in eine Richtung entwickeln, die den aktuellen gemeindlichen Zielen zuwiderläuft.

Diesen Entwicklungen wird mit der 1. Änderung des B-Planes entgegen gewirkt, sofern sie zeitnah erarbeitet wird.

Auf Grund der in einem künftigen FNP zu erwartenden übereinstimmenden Darstellung der Art der baulichen Nutzung des Plangebietes mit den Festsetzungen des B-Planes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO und den in der 1. Änderung im Wesentlichen geplanten bestandsorientierten Festsetzungen ist anzunehmen, dass der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Zudem hat sich das rechtskräftige, vorhandene, kleinflächige Gebiet als Wohnstandort etabliert, der bisher keine Nutzungskonflikte zu den überwiegenden Wohnnutzungen in der Umgebung hervorgerufen hat. Die Sicherung des Plangebietes als Wohnstandort entspricht der bisherigen städtebaulichen Entwicklung dieses Gemeindegebietes.

Zusammenfassend ist, auch unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes – Raumordnung und Landesplanung – vom 12.08.2019, davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Vorzeitigkeit der Planung nach § 8 (4) BauGB erfüllt sind.

5. Beschreibung der Bauleitplanung der 1. Änderung

5.1 Standortwahl sowie Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes gemäß der 1. Änderung

Die Standortwahl resultiert aus dem für den Standort bereits existierenden, rechtskräftigen Ursprungs-B-Plan, der gemäß dem Anlass und den veränderten gemeindlichen Zielen (siehe Kap. 2 dieser Begründung) auf Grund der bestehenden Erfordernisse an diesem Standort überarbeitet werden soll. Somit gibt es für die 1. Änderung keinen Alternativstandort.

Das **städttebauliche Konzept** des Ursprungs-B-Planes wird in der 1. Änderung dahingehend verändert, indem statt den bisher rechtskräftigen „Mischgebiet“ (MI) mit seinem annähernd gleichgewichtigen Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe künftig ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen ist, das vorwiegend dem Wohnen dient. Entsprechend der Änderung der Baugebietsart von MI in WA wird im Plangebiet der 1. Änderung unter Berücksichtigung der bereits aktuell vorwiegenden Wohnnutzung das Wohnen das Übergewicht behalten.

Grundsätzlich erfolgt in der 1. Änderung der Erhalt der aktuellen Bestandsbebauung, wodurch umfangreiche Änderungen der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Baugrenzen notwendig wurden. Insbesondere erfolgt am Südostrand des Plangebietes, im WA 2 die vollständige Einbeziehung eines Bestandsgebäudes in die überbaubare Grundstücksfläche, um dessen bauliche Nachnutzung bauplanungsrechtlich zu sichern.

Durch die gegenüber dem Ursprungs-B-Plan in der 1. Änderung vorgenommene Reduzierung der maximal zulässigen Traufhöhen der Hauptgebäude wird künftig unter Bezugnahme auf die bereits erfolgte, relativ niedrige Einfamilienhausbebauung, ab der 1. Änderung statt der gemäß dem Ursprungs-B-Plan möglichen höheren Bebauung nur noch die Errichtung niedrigerer Gebäude möglich sein. Dadurch erfolgt eine bessere Harmonisierung der geplanten Bebauung mit der Bestandsbebauung sowie mit der vorhandenen Hanglage.

In der 1. Änderung entfällt entlang des Südrandes des Plangebietes der hinsichtlich seiner Dimensionierung (ca. 15 Garagen) im Ursprungs-B-Plan ausgewiesene, völlig überzogene eingeschossige Garagenstandort. Somit erfolgt in der 1. Änderung eine klare Untergliederung in einen überbaubaren Bereich, der entlang der Dorfstraße orientiert ist und in einen nicht überbaubaren Bereich am Süd-/Südwestrand des Plangebietes. Der Wegfall der im Ursprungs-B-Plan in der Südhälfte des Plangebietes noch vorgesehenen Bebauung resultiert aus der starken Hangneigung, den durch eine Bebauung der Hangsituation eintretenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes in dieser isolierten Lage mit nur 6 möglichen Wohngebäuden sowie aus dem fehlenden Bebauungszusammenhang zur historischen Ortslage von Tissa.

5.2 Veränderungen des Konzeptes Verkehrserschließung gemäß der 1. Änderung

Zur Verkehrserschließung beider WA-Gebiete wird gemäß der 1. Änderung der südlich angrenzende Wirtschaftsweg nicht mehr benötigt, da der im Ursprungs-B-Plan dort entlang geplante, groß dimensionierte Garagenstandort (ca. 15 Garagen) gemäß der 1. Änderung entfällt. Die gesamte Verkehrserschließung des Plangebietes, einschließlich der Einordnung der notwendigen Stellplatzflächen, erfolgt gemäß der 1. Änderung nur noch von bzw. entlang der nordöstlich tangierenden Dorfstraße, die aktuell als Kreisstraße K 101 fungiert.

Auf Grund des inzwischen durch die Gemeinde erfolgten Erwerbs des Flurstückes 413/19 ist eine gesicherte Erschließung gewährleistet, da nunmehr der nördliche Abschnitt des Plangebietes (Flurstücke 413/15 und 413/17) ebenfalls direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße liegt.

5.3 Veränderungen des Konzeptes Stadttechnik und der Abfallwirtschaft gemäß der 1. Änderung

Stadttechnisch ist im Zuge der bisher erfolgten Realisierung der Einfamilienhausbebauung entsprechend den Zulässigkeiten des Ursprungs-B-Plans das Plangebiet vollständig erschlossen. Insbesondere liegen in der tangierenden Kreisstraße K 101 notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen. Im nordwestlichsten Flurstück 413/17 ist eine grundstücksbezogene Kleinkläranlage vorhanden, die erhalten wird. Die am Südostrand des Plangebietes, im Flurstück 411/1, vorhandene Kleinkläranlage ist für die übrige Gebietsbebauung durch Nachrüstung an den aktuellen Stand der Technik anzupassen.

Gemäß dem aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) ist für Tissa kein zentraler Kläranlagenanschluss (ZKA) vorgesehen.

Das Niederschlagswasser wird weiterhin anteilig über den Kanal der Straßenentwässerung der K 101 bzw. über einen hangseitig verlaufenden Mischwasserkanal entwässert. Für den hangseitigen Mischwasserkanal bestehen zu den dadurch gequerten Grundstücken gegenseitige Grunddienstbarkeiten.

Eine Niederschlagswasserversickerung wird innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen, da diese weder im Ursprungs-B-Plan festgesetzt ist und die bestehende Niederschlagsentwässerung bereits über die bestehende Kanalisation erfolgt. Zudem wären auf Grund der ziemlich steilen Hanglage (siehe Kap. 1.3 dieser Begründung) Versickerungen auch technologisch sehr problematisch.

In der 1. Änderung des B-Planes erfolgen hinsichtlich der Stadttechnik gegenüber dem Ursprungs-B-Plan wesentliche Änderungen, indem für den am Südrand wegfallenden Garagenstandort keine Ver- und Entsorgungsmedien mehr benötigt werden.

Auf Grund der Hanglage des Plangebietes ist damit zu rechnen, dass für die Ableitung von Niederschlags- und/oder Schmutzwasser auch Pumpen zum Einsatz kommen werden. Dies wird in der jeweiligen Objektplanung geregelt.

Hinsichtlich der bisherigen Abfallbeseitigung erfolgen in der 1. Änderung des B-Planes keine Änderungen.

5.4 Veränderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes gemäß der 1. Änderung

Mit der Festsetzung der WA-Gebiete verändern sich gemäß der TA Lärm in der 1. Änderung auch die baugebietsbezogenen Immissionsrichtwerte, die in WA-Gebieten mit 55 dB(A) tagsüber und 40 dB (A) nachts gegenüber dem im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Mischgebiet MI mit 60 dB(A) tagsüber und mit 45 dB (A) nachts jeweils um 5 dB (A) niedriger liegen. Somit erhöht sich gegenüber dem ursprünglich festgesetzten MI-Gebiet durch die Festsetzung der WA-Gebiete der Schutzanspruch um 5 dB (A).

Gemäß den bisherigen Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde und des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz bestehen hinsichtlich der vorgenommenen Gebietsumwidmung keine Bedenken.



5.5 Störfallrechtliche Lage

Etwa 7,8 km nördlich des Plangebietes befindet sich in 07646 Waldeck, Bürgeler Str. 30, ein Gewerbebetrieb (PRIMAGAS GmbH), welcher **der Störfallverordnung** gemäß 12. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung unterliegt.

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie, angemessene Sicherheitsabstände zwischen solchen Betrieben und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne dieser Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung zu gewährleisten.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist dieser Umstand unter anderem auch bei Änderungen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Da es sich hier um einen Störfallbetrieb handelt, der mit ca. 7,8 km Abstand sehr weit entfernt vom Plangebiet in Tissa liegt und in der Nähe dieses Störfallbetriebes bereits schutzwürdige Nutzungen (wie z. B. Wohnnutzungen) im Ort Waldeck sowie in weiteren zwischen diesem Störfallbetrieb und dem Plangebiet liegenden Orten mit Wohnnutzungen vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass auf Grund der großen Entfernung zum Störfallbetrieb in Waldeck keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen des Plangebietes zu erwarten sind.

6. Veränderungen des Konzeptes Grünordnung gemäß der 1. Änderung

Das grünordnerische Konzept des Ursprungs-B-Plans sah die Entwicklung von gebäude-nahen Hausgärten für die drei nordwestlichen Bauflächen vor. Den beiden südöstlichen Bauflächen wurden, zu Gunsten der Errichtung eines großen Garagenkomplexes, keine Gartenflächen zugeordnet. Darüber hinaus wurde im Ursprungs-B-Plan die Entwicklung eines meist 3 m breiten, nur an zwei Stellen aufgeweiteten, und ca. 105 m langen, gebietsbegrenzenden Gehölzsaumes an der westlichen und südwestlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt. Der Gehölzsaum sollte aus heimischen Strauchgehölzen, Laub- und Obstbäumen aufgebaut werden. Zum Erhalt im Gebiet vorhandener Laub- und Obstbäume wurden Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

Das wichtigste städtebauliche Ziel der 1. Änderung des B-Plans besteht darin, die Bauleitplanung an den bestehenden Gebietscharakter eines Wohngebietes, ohne gewerbliche Ansiedlungen, anzupassen. Dieses Ziel ist auch für das grünordnerische Konzept der 1. Änderung maßgebend und es werden entsprechend allen entstandenen Wohnbauflächen möglichst großzügige Gartenzonen zugeordnet. Das grundsätzliche Ziel der Entwicklung eines standortgerechten Gehölzsaumes an der südlichen und südwestlichen Gebietsgrenze, unter Einbeziehung vorhandener, standortgerechter Gehölze, wird auch in der 1. Änderung beibehalten. Lediglich die konkrete Abgrenzung der Gehölzfläche wird unter Berücksichtigung des Wegfalls des Garagenkomplexes modifiziert. Der zu entwickelnde Gehölzsaum wird nun mit einer größeren Breite von 5 m und einer Länge von ca. 110 m, aber ohne die beiden im Ursprungs-B-Plan ausgewiesenen, flächenhaften Erweiterungen, festgesetzt. Zur Regelung des Aufbaus des Gehölzsaumes wurde eine Anpflanzfestsetzung getroffen, die u.a. die Pflanzabstände regelt sowie eine Auswahl geeigneter, standortheimischer Laubgehölze enthält. Für die im Gebiet derzeit vorhandenen standortgerechten Laubbäume, die bereits einen gebietsprägenden Charakter besitzen und nicht im Bereich ausgewiesener Bau- oder Leitungsf lächen stehen, wird in der 1. Änderung, wie im Ursprungs-B-Plan, der Erhalt festgesetzt.

7. Veränderte und gestrichene Festsetzungen gemäß der 1. Änderung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entgegen dem im Ursprungs-B-Plan festgesetzten „Mischgebiet“ wurden im Plangebiet als Hauptnutzungen lediglich Wohnfunktionen realisiert. Außerdem wurden auch Garagen/Carports sowie sonstige Nebengebäude (Schuppen) und Nebenanlagen (Terrassen, Schwimmbekken, Gartenwege, etc.) errichtet. Somit wurde der ursprünglich angestrebte gemischte Gebietscharakter nicht verwirklicht und der B-Plan faktisch funktionslos. Die Umsetzung eines „Mischgebietes“ mit einem annähernd gleichgewichtigen Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ist auch künftig nicht zu erwarten.

Der im Ursprungs-B-Plan am Südrand geplante großflächige Garagenstandort wurde ebenfalls nicht realisiert.

Somit wird in der 1. Änderung auf Grund der vorhandenen vorwiegenden Wohnnutzungen sowie das Wohnen ergänzenden und wohnverträglichen Einrichtungen, wegen dem nicht vollzogenen Garagenstandort, wegen der Lage des Plangebietes in einer recht ruhigen Ortsrandzone und auf Grund der bestehenden günstigen Verkehrslage (Lage direkt an K 101, Nähe zur Bushaltestelle) die Art der baulichen Nutzung vom im Ursprungs-B-Plan festgesetzten „Mischgebiet“ (MI) in zwei „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO geändert.

Beide geplante WA-Gebiete dienen (entsprechend ihrer aktuellen Nutzung) vorwiegend dem Wohnen.

Damit auch innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs eine gewisse Nutzungsheterogenität ermöglicht wird, werden in den WA-Gebieten außer den **allgemein zulässigen** Wohngebäuden auch noch weitere, das Wohnen nicht störende bzw. ergänzende Nutzungen allgemein zugelassen. Dazu gehören die der Gebietsversorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Durch die das Wohnen ergänzenden Nutzungen werden maßstäbliche Entwicklungen des in Ortsrandlage befindlichen Plangebietes ermöglicht.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den Wohngebäuden in WA-Gebieten auch solche, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (im Rahmen des Familienverbandes) dienen, wodurch keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion auf Grund des zu erwartenden geringen Pflegeumfanges eintreten werden.

Unter Bezugnahme auf § 13 BauNVO sind in den WA-Gebieten auch Räume zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Von den gemäß § 4 (3) BauNVO **ausnahmsweise zulässigen** Nutzungen werden auf Grund der Lage des Plangebietes in Ortsrandlage im Übergangsbereich zu einem strukturreichen Landschaftsraum ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe zugelassen.

Als weitere Ausnahme komplettieren innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ die bereits in der sonstigen Ortslage von Tissa vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

Nicht zulässig sind im Plangebiet Anlagen für Verwaltungen wegen der Ortsrandlage, der sehr bewegten Topografie und dem teilweise begrenzten Verkehrssystem (begrenzte Unterbringung ruhender Verkehr).

Wegen der Ortsrandlage des Plangebietes in einem kleinen Ort sowie wegen der Nähe zum Mittelzentrum Stadtroda (ca. 1,5 km zur Innenstadt Stadtrodas) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig. Diese sind städtebaulich sinnvoller im Mittelzentrum Stadtroda oder in der historischen Ortslage von Tissa unterzubringen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen ihrer zu erwartenden Flächenintensität und der starken Hanglage des Plangebietes, wegen deren erheblichen Flächengrößen und wegen der Lage des Plangebietes nur ca. 1,5 km südöstlich des Mittelzentrums Stadtroda mit seinem Tankstellen- und Gartenbauangebot nicht zulässig.

Läden werden im Plangebiet ebenfalls nicht zugelassen, da Läden zur Verbesserung bzw. Stabilisierung der Orts-Funktionalität städtebaulich sinnvoller im historischen Bereich von Tissa untergebracht werden sollten. Zudem sind die Einzelhandelseinrichtungen im unweit entfernt liegenden Mittelzentrum Stadtroda für die Einwohner von Tissa verfügbar.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Festsetzungen der Höchstmaße der **Grundflächenzahl (GRZ)** und der Höchstmaße der **Traufhöhe** eindeutig bestimmt. Insbesondere durch die Festsetzungen differenzierter Traufhöhen wird der bestehenden Topografie sowie dem Höhenspektrum der Bestandsbebauung des Plangebietes gefolgt und eine harmonische Einfügung in die bestehende Hanglage des Plangebietes erreicht.

Die Festsetzungen der maximalen Traufhöhen wurden in Anlehnung an die Bestandsbebauung gegenüber dem Ursprungs-B-Plan in der 1. Änderung um ca. eine Wohnungsgeschosshöhe von ca. 3m reduziert, wodurch ebenfalls eine verbesserte Integration der Bebauung in die Hanglage sowie eine günstigere Harmonisierung mit der Bestandsbebauung erzielt wird.

Gegenüber dem Ursprungs-B-Plan entfällt in der 1. Änderung die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, da diese zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich ist.

Mit der im Plangebiet erfolgten Festsetzung der gemäß § 17 (1) BauNVO in WA-Gebieten zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird den bereits realisierten Nebenanlagen und Garagen/Carports entsprochen und deren Weiternutzung bauplanungsrechtlich gewährleistet.

Wie im Ursprungs-B-Plan ist auch in der 1. Änderung gemäß § 19 (4) BauNVO die Zulässigkeit der Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche (GRZ 0,4) durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

7.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund des angestrebten engen Bezuges der vorhandenen, kleinstrukturierten Bebauung der festgesetzten WA-Gebiete mit Freiräumen zwischen den Hauptgebäuden sowie wegen der Lage des Geltungsbereichs in isolierter Lage ohne Bebauungszusammenhang zur historischen Ortslage von Tissa ist in den meisten Grundstücken (außer in den Flurstücken 413/18 und 411/1) die **offene Bauweise „o“** zulässig. Das bedeutet, dass dort Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

Im WA 2 erfolgt die Festsetzung von zwei **abweichenden Bauweisen** in der Form, dass die zulässigen Gebäude im Sinne einer „offenen Bauweise“ (Einzelhäuser, Länge der Gebäude

höchstens 50 m) errichtet werden dürfen. Allerdings dürfen unter Bezugnahme auf die Bestandsbebauung die Gebäude nur im Flurstück 413/18 ohne seitlichen Grenzabstand bis an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Bis zur „vorderen Grundstücksgrenze“ (bis zur Dorfstraße) dürfen Gebäude nur im südlichen Flurstück 411/1 herangebaut werden. Die Festsetzungen der abweichenden Bauweisen wurden erforderlich, um eine nachhaltige Nutzung bzw. Weiterentwicklung der im WA 2 bereits vorhandenen Bebauung, insbesondere des vorhandenen Gebäudes im Flurstück 411/1, welches zu Wohnzwecken umgebaut werden soll, zu gewährleisten.

Zur Verdeutlichung der angestrebten baulich-räumlichen Struktur erfolgt die Festsetzung von zwei Baufeldern (überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen begrenzt sind) mit einer (für die Erreichbarkeit der an den Westrändern vorgesehenen Freiräume) dazwischen liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Da in Verbindung mit den festgesetzten Bauweisen, den überbaubaren Grundstücksflächen und der (mit Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO) maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 in beiden WA-Gebieten noch ausreichende Freiräume verbleiben, werden am westlichen und südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes Anpflanzfestsetzungen getroffen und Vernetzungen zu den westlich und südlich anschließenden Freiräumen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. B-Plan-Änderung ermöglicht.

In beiden WA-Gebieten sind **nur Einzelhäuser** mit höchstens 50 m Länge **zulässig**. Hausgruppen sowie Doppelhäuser werden in den WA-Gebieten nicht zugelassen, da in der 1. Änderung des B-Planes ein enger Bezug zur umgebenden, kleinstrukturierten, aufgelockerten Bebauung hergestellt werden soll, wo jedoch Hausgruppen und Doppelhäuser untypisch sind.

Die Festsetzung der beiden **überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen** erfolgt in enger Anlehnung an die Bestandsbebauung der Hauptgebäude, ermöglicht mit Tiefen zwischen ca. 12 und 16 m zeitgenössische Einfamilienhausgrundflächen und eröffnet zugleich ausreichende individuelle Spielräume zur lagemäßigen Einordnung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke sowie maßvolle Gebäudeerweiterungen.

Um einen gewissen Spielraum für künftige Vorhaben zu besitzen, erfolgte die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist natürlich nicht in den unmittelbar entlang der Baugrundstücksgrenzen festgesetzten Abschnitten der Baugrenzen möglich.

Da im Gegensatz zum Ursprungs-B-Plan in der 1. Änderung nichts anderes festgesetzt wird, wird hiermit darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 (5) BauNVO im Planvollzug **auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könnten, errichtet werden können. Mit dieser, gegenüber dem Ursprungs-B-Plan veränderten Festsetzung, wird der Weiternutzung bzw. der Legalisierung von bereits realisierten Nebenanlagen entsprochen. Es entfällt in der 1. Änderung die Festsetzung des Ursprungs-B-Plans, dass solche Vorhaben nur innerhalb der Baugrenzen sowie in der (gegenüber der 1. Änderung gestrichenen) Fläche für Garagen zulässig sind.

7.4 Fläche für Garagen

In der 1. Änderung entfällt komplett die zeichnerische Festsetzung der Fläche für Garagen, da der ruhende Verkehr bereits ausschließlich entlang der nordöstlich tangierenden Dorfstraße (K 101) realisiert wurde und auch für die geplante Erweiterungsbebauung der ruhende Verkehr in den künftigen Baugrundstücken umgesetzt wird. Zudem entspricht die Dimensionierung der im Ursprungs-B-Plan ausgewiesenen Garagenfläche (für ca. 15 Garagen) nicht den Erfordernissen dieses kleinen Wohnstandortes mit maximal 6 Einfamilienhäusern.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude erfolgt unter Bezugnahme auf die Plangebiet typischen Bestandsgebäude mit nur geringer Wohnungsanzahl.

Zudem sollen mittels der Begrenzung der Wohnungsanzahl je Wohngebäude in Tissa keine überdimensionierten Wohnungskapazitäten entstehen, die nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde entsprechen.

7.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des bestehenden Ortsbildes in dieser Ortsrandlage im Übergangsbereich zum umgebenden Landschaftsraum, insbesondere entlang der öffentlich wirksamen nordöstlich tangierenden Dorfstraße (K 101), wird die Einordnung von Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zugelassen.

7.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Um die Abwasserbeseitigung des Plangebietes bauplanungsrechtlich abzusichern, erfolgte am tiefsten Geländepunkt des Plangebietes, im Bereich der bestehenden gemeinsamen Kleinkläranlage, die Festsetzung einer „Fläche für die Abwasserbeseitigung“.

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit dem Ziel, die in den WA-Gebieten zulässige Bodenversiegelung zu minimieren, erfolgt in der 1. Änderung, wie im Ursprungs-B-Plan, die Festsetzung, PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen (z.B. Kies, Weifugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke, usw.) herzustellen.

7.9 Flächen für das Anpflanzen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am Süd- und Westrand des Plangebietes wird in der 1. Änderung die **Fläche PF** festgesetzt. Auf PF ist eine Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen. Mit Entwicklung der Baum-Strauch-Hecke erfolgt eine standorttypische Eingrünung des Wohngebietes und ein harmonischer Übergang zum südlich anschließenden, durch extensive Grünlandnutzungen geprägten „Tissaer Tälchen“. Zudem dient PF der naturschutzrechtlichen Kompensation der bereits realisierten Wohnbebauung.

Die auf PF festgesetzte Baum-Strauch-Hecke ist als dreireihige Pflanzung standortheimischer Laubgehölze - eine entsprechende Pflanzliste ist in die textlichen Festsetzungen integriert - anzulegen. Der Abstand zwischen den Pflanzreihen wird 1,5 m, die Pflanzabstände in den Reihen 1 m betragen. Je 10 m Hecke ist mindestens ein Laubbaum in die Pflanz-

zung zu integrieren. Die im Bereich von PF schon vorhandenen standortheimischen Laubgehölze werden in die Hecke integriert.

Für die im Plangebiet vorhandenen und nicht im Bereich von Bau- oder Leitungsflächen stehenden, mittelalten und alten Laubbäume, die bereits einen ortsbildprägenden Habitus besitzen, wird zeichnerisch der **Erhalt** festgesetzt.

Die Neupflanzung nicht standortheimischer sowie regionsuntypischer **Nadelbäume** in den Gartenflächen im Plangebiet wird per Festsetzung ausgeschlossen.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden in der 1. Änderung dahingehend korrigiert, indem nunmehr bei den zulässigen geneigten Dächern (28° bis 50° Dachneigung) auch die Einordnung von (weniger geneigter) Pultdachgauben (mindestens 12° Dachneigung) ermöglicht wird.

Es wird in der 1. Änderung hinsichtlich der zulässigen Harteindeckungen zusätzlich die Zulässigkeit von allgemein verwendeten Betondachsteinen festgesetzt. Dies ist in dieser städtebaulich nicht prägnanten Situation ohne denkmalpflegerisch zu berücksichtigende Aspekte sinnvoll.

7.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In der 1. Änderung erfolgt auf Grund der im Flurstück 417/2 vorgenommenen Baumaßnahmen (Treppen und Mauern zur Überwindung der Höhendifferenzen) am Südostrand eine kleinflächige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungs-B-Planes um dieses Flurstück, da diese Fläche eine funktionale Einheit mit dem östlichsten Baugrundstück bildet.

8. Auswirkungen der 1. Änderung des B-Planes

Durch den Wechsel der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) vom im Ursprungs-B-Plan festgesetzten MI-Gebiet (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) in WA-Gebiete (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) wird wegen dem durch die festgesetzten WA-Gebiete veränderten Gebietscharakter in der 1. Änderung die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung geändert und eine etwas störanfälligere Nutzung (vorwiegend Wohnen) als bisher zugelassen. Entsprechend der bestehenden Bebauung wird im Plangebiet der 1. Änderung dadurch die bisher dominierende Wohnnutzung bauplanungsrechtlich gesichert.

Gegenüber dem Ursprungs-B-Plan erfolgt im Südosten eine geringfügige flächige Erweiterung der überbaubaren Flächen durch die vollständige Einbeziehung eines dort vorhandenen Gebäudes in die überbaubaren Grundstücksflächen, wodurch eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung dieser Bestandsbebauung im Flurstück 411/1 ermöglicht wird.

In der 1. Änderung entfällt ersatzlos die am Südrand gemäß dem Ursprungs-B-Plan festgesetzte und für diesen Wohnstandort überdimensionierte Fläche für ca. 15 Garagen. Diese Fläche steht künftig der wohnungsnahen Gartennutzung zur Verfügung.

Die im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Traufhöhen der Gebäude wurden in Anlehnung an die Bestandsbebauung in der 1. Änderung reduziert, wodurch eine harmonischere Einbindung in die topografische Situation und in die Ortsrandlage erfolgt. Das Ortsbild entlang der Dorfstraße wird künftig der bestehenden Situation entsprechen.

Die Bauweise wurde an die bestehende Bebauung mit den teilweise bereits erfolgten Grenzbebauungen angepasst.

In der 1. Änderung erfolgt zur Vermeidung einer für den kleinen Ort unverträglich hohen Anzahl von Wohnungen eine Beschränkung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude.

Die maßstäbliche Erweiterung der überbaubaren Flächen trägt zu einer effektiveren Auslastung der vorhandenen stadtechnischen und verkehrlichen Infrastrukturen bei.

Bestehende, rechtmäßig entstandene bauliche Anlagen genießen trotz der 1. Änderung Bestandsschutz.

Der Gemeinde Tissa entstehen durch die Planung lediglich die dazu im Laufe des Verfahrens notwendigen Verwaltungsaufwendungen. Die Planungskosten werden von den Privateigentümern der Grundstücke des Plangebietes übernommen. Dazu liegt eine vertragliche Vereinbarung vor.

Bezüglich möglicher Entschädigungsansprüche sind die mit der 1. Änderung im Zusammenhang stehenden §§ 39 bis 44 BauGB zu betrachten.

Entschädigungsansprüche werden entsprechend §§ 39 bis 44 BauGB im Wesentlichen durch eine Aufhebung bzw. Änderung einer bisher zulässigen Nutzung, wodurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung von Grundstücken eintritt bzw. wegen Aufwendungen zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, ausgelöst. Dies trifft bei der 1. Änderung des Ursprungs-B-Planes nicht zu, da nach Inkrafttreten der 1. Änderung unmittelbar im Anschluss an die Rechtskraft des Ursprungs-B-Plans wieder Planungsrecht gemäß § 30 BauGB für vorwiegend wohngenutzte Allgemeine Wohngebiete (WA) entsteht. Auf Grund der bereits im ursprünglichen MI-Gebiet zulässigen Wohnnutzung und die bisher nicht realisierten oder geplanten gewerblichen Nutzungen erfolgt keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke.

Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen B-Planes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem B-Plan ergeben, können sie gemäß § 39 BauGB angemessene Entschädigung verlangen. Dies würde z. B. die Vorbereitung von Bauantragsunterlagen für gemäß der 1. Änderung nicht mehr zulässige „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäftshäuser oder Einzelhandelsbetriebe“ oder ähnliche Vorhaben umfassen. Solche Unterlagen sind der Gemeinde Tissa jedoch nicht bekannt.

Die im § 40 BauGB aufgeführten Flächen sind durch die 1. Änderung des B-Planes lediglich durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft betroffen. Da solche Festsetzungen auch im Ursprungs-B-Plan erfolgt sind und diese Festsetzungen noch nicht vollumfänglich umgesetzt wurden, sind Entschädigungen in Geld oder Flächenübernahmen nicht relevant, da keine Vermögensnachteile entstehen.

Durch die 1. Änderung des B-Planes werden die im § 41 BauGB aufgeführten Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen neu begründet. Da trotz den erfolgten Festsetzungen zum Gehölzerhalt den Eigentümern der davon betroffenen kleinen Flächen zuzumuten ist, die betroffenen Grundstücke auch künftig noch wirtschaftlich zu nutzen, sind Entschädigungen dafür nicht relevant. Wertminderungen der durch Erhaltungsfestsetzungen betroffenen Grundstücke oder besondere Aufwendungen, die über das bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, sind nicht erkennbar.

Wird gemäß § 42 BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben, können entsprechende Entschädigungen verlangt werden. Da der Ursprungs-B-Plan im Jahre 2008 rechtskräftig wurde, kann vom Eigentümer wegen bereits erfolgtem Ablauf der im § 42 (2) BauGB aufgeführten 7-Jahres-Frist entsprechend § 42 (3) BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden. Da die Eingriffe, die sich aus der 1. Änderung ergeben, die ausgeübten Nutzungen (Wohnen) nicht erschweren, im Gegenteil, festigen und die wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke nicht unmöglich machen, kann keine Entschädigung verlangt werden.



9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Tissa beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Der Kirchberg“. Hauptgründe für diese Änderung des B-Plans sind die Erforderlichkeit der Anpassung der Bauleitplanung an den bestehenden Gebietscharakter eines Wohngebietes, ohne gewerbliche Ansiedlungen sowie die bauplanungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung.

Für die 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ ergibt sich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer **Umweltprüfung**. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans zu ermitteln. Dabei ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich in Form des Ursprungs-B-Plans zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht. Somit ist die Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht auf die aktuell bestehende örtliche Situation, sondern auf das existierende Planungsrecht zu beziehen.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil in die Begründung des B-Plans aufzunehmen. Der erforderliche Inhalt des Umweltberichtes wird durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie zu den §§ 2a und 4c BauGB vorgegeben.

Mit der Umweltprüfung zur 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ werden alle weiteren für das Vorhaben auf der Ebene der Bauleitplanung notwendigen umwelt- und naturschutzfachlichen Prüfungs- und Planungsinstrumente gebündelt. Im Einzelnen sind dies:

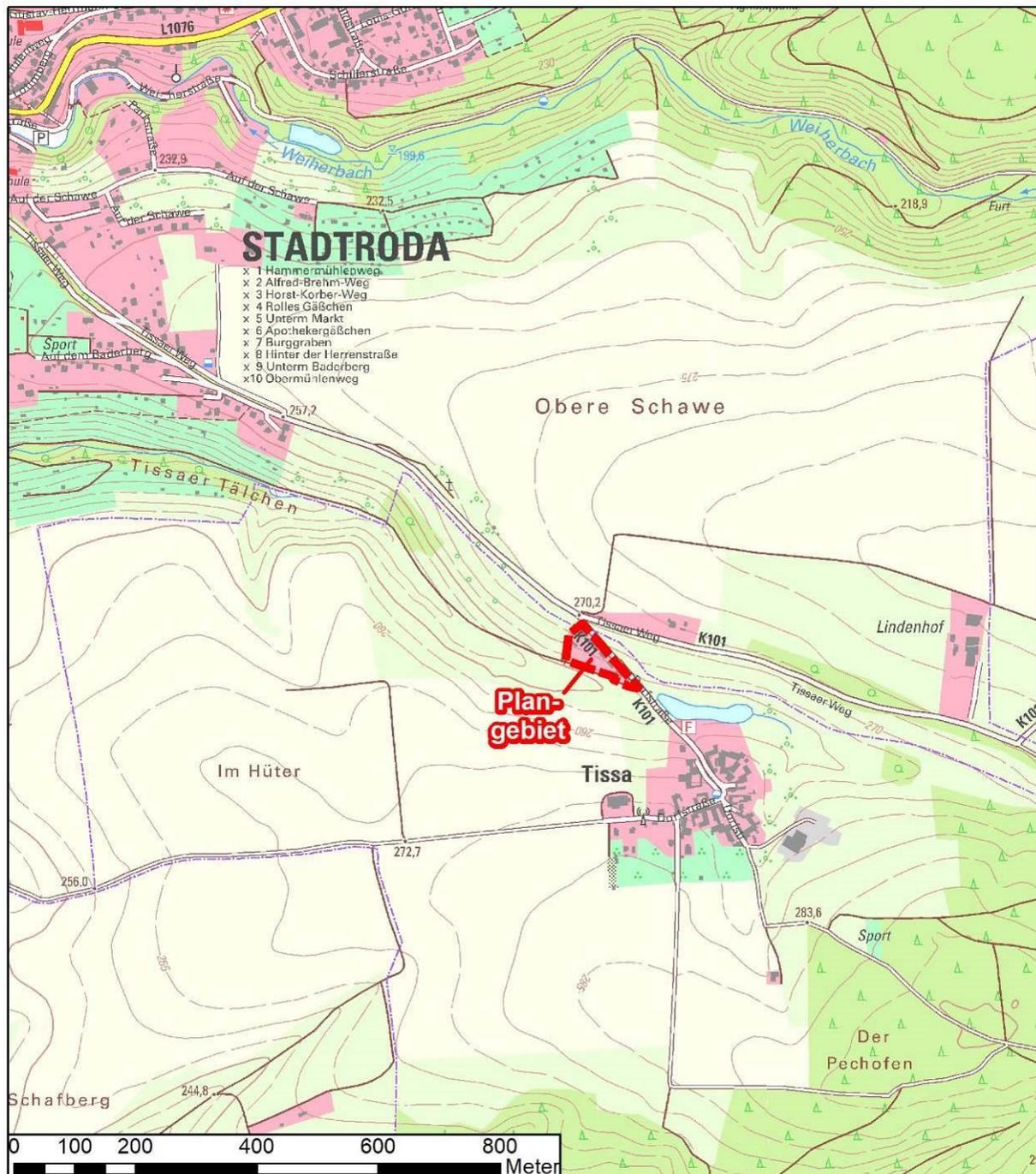
- die nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche **Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**,
- der mit Bezug auf § 11 Abs. 2 BNatSchG geplante **Grünordnungsplan** und
- die mit Bezug auf § 44 BNatSchG erforderliche **Abprüfung artenschutzrechtlicher Belange**.

9.1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Tissa, unmittelbar an der in den Ort hineinführenden K 101. Die Ortslage Tissa ist durch das „Tissaer Tälchen“ in den südlich des Tälchens liegenden Kernort sowie die nördlich des Tälchens liegende, das Plangebiet umfassende, straßenbegleitende Bebauung entlang der K 101 getrennt.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Im Plangebiet befinden sich aktuell 5 Wohngrundstücke, die entlang der K 101 mit Wohnhäusern, Garagen und anderen Nebengebäuden bebaut sind. Nach Süden schließen sich an die Wohnbebauung teils ausgedehnte Gartenflächen an, die bis an einen schmalen Wirtschaftsweg reichen, der das Plangebiet nach Süden begrenzt. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich als Rinderweiden genutzte Grünlandflächen. Nördlich bis östlich der K 101 folgen kleinteilig parzellierte, kleinbäuerlich genutzte Acker- und Grünlandflächen.



Ziele der 1. Änderung des B-Plans

Wichtigstes städtebauliches Ziel der 1. Änderung des B-Plans ist die Anpassung der Bauleitplanung an den aktuellen Gebietscharakter, der sich im Gegensatz zum im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Mischgebiet inzwischen als Wohngebiet entwickelt hat und absehbar auch Wohnstandort bleiben wird. Zweites wichtiges Ziel der B-Plan-Änderung sind die bauplanungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung einschl. einer bedarfsgerechten, moderaten Erweiterung der zulässigen Wohnbauflächen. Im selben Zug soll der im Ursprungs-B-Plan im südwestlichen Teil des Plangebietes ausgewiesene Garagenkomplex, mit dessen Entwicklung nicht mehr zu rechnen ist, aus der Bauleitplanung gestrichen werden.

Umweltrelevante Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans weist eine Flächengröße von ca. 0,47 ha auf. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-B-Plans sowie eine kleinflächige Erweiterung von ca. 130 m² am Südostrand.

Bezugnehmend auf die Ziele der 1. Änderung wird der Geltungsbereich im Wesentlichen als **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen, in dem Einzelhäuser in offener bzw. abweichender Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m errichtet werden dürfen. Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4, die zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen bis 0,6 überschritten werden darf, festgesetzt. Die Baufelder werden entlang der K101, parallel zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, ausgewiesen. Mit den Baufeldern werden die bestehenden 6 Einfamilienhäuser gesichert sowie im begrenzten Maß (in einer Breite von maximal 5 bis 6 m) bauliche Erweiterungen dieser Gebäude in die Gartenzonen hinein ermöglicht. Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs bleibt somit, der bestehenden Situation entsprechend, Gartennutzungen vorbehalten.

Zur **Eingrünung des Wohngebietes** wird am West- sowie Südrand des Gebietes, unter Einbeziehung bereits vorhandener Laubgehölze, die Entwicklung eines Gehölzsaumes aus standortheimischen Laubgehölzen (Fläche PF) festgelegt. Auch für weitere im Plangebiet vorhandene Laubbäume mit ortsbildprägender Wirkung wird, insofern sie nicht innerhalb von Bau- oder Leitungsf lächen stehen, eine Erhaltungsfestsetzung getroffen.

An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine für das Gebiet errichtete Kleinkläranlage. Diese wird als **Fläche für die Abwasserentsorgung** ausgewiesen.

Neben diesen Festsetzungen wird in der 1. Änderung des B-Plans, mit Bezug auf die Anforderungen des besonderen **Artenschutzes** gemäß BNatSchG darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Brutvögeln Gehölzrodungen nur im Winterhalbjahr ausgeführt werden dürfen. Außerdem wird geregelt, dass vor Beginn neuer Baumaßnahmen zu prüfen ist, ob artenschutzrechtlich relevante Tierarten betroffen sein könnten.

Die folgende Tabelle beinhaltet, zusammenfassend, alle flächenbezogenen Festsetzungen der 1. Änderung für den Geltungsbereich:

Tabelle 1 Flächenfestsetzungen der 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“

Nutzung	Flächengröße
WA-Gebiet	4.704 m ²
davon PF-Fläche	525 m ²
Fläche für die Abwasserbeseitigung	32 m ²
Summe	4.736 m²

9.1.3 Umweltziele lt. übergeordneter Planungen des Umweltschutzes

Übergeordnete Entwicklungsziele des Umweltschutzes für das Plangebiet beinhalten der Regionalplan Ostthüringen (RP-O) (TMBLV 2012) und der Landschaftsplan „Teilraum Stadtroda“ (PLANUNGSBÜRO DR. HAUßNER 1996).

Regionalplan Ostthüringen (RP-O) (TMBLV 2012):

In der Raumnutzungskarte des RP-O ist der Geltungsbereich ohne konkrete Flächenausweisung dargestellt.

Für Siedlungsgebiete, zu denen der Geltungsbereich zu zählen ist, werden im RP-O hinsichtlich Freiraumsicherung und Stadtökologie folgende grundsätzliche Ziele formuliert:

- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.
- Siedlungen mit regionaltypischen und die Landschaft prägenden Erscheinungsbildern, wie insbesondere
 - Straßen-, Anger-, Reihen- und Zeilendörfer
 - Haufen-, Platz- und Runddörfer
 - fachwerkgeprägte Siedlungen
 - schiefergeprägte Siedlungen
 - durch große Vierseithofanlagen und als Weiler geprägte Siedlungensollen als Teil gewachsener Kulturlandschaften in ihrer Substanz, in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur erhalten werden.
- Die innerstädtischen Grünsysteme der zentralen Orte sollen mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

Landschaftsplan für den „Teilraum Stadtroda“ (PLANUNGSBÜRO DR. HAUßNER 1996):

Im Landschaftsplan werden hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung folgende grundsätzliche Zielvorstellungen formuliert:

- Der Verbrauch belebten Bodens (Versiegelung) muss möglichst gering gehalten werden, sowohl in den bestehenden Ortslagen als auch bei Neubaugebieten. Der Sanierung und der gewerblichen Nutzung von Altgewerbeflächen und Altstandorten ist gegenüber der Neuerschließung der Vorzug zu geben.
- Als Ausgleich beim Bau von Gebäuden und Wegen soll vorrangig eine Entsiegelung nicht mehr genutzter Altanlagen vorgenommen werden.
- Gewerbegebiete und Wohnbaugebiete sind in vorhandenen Siedlungen oder an deren Rand nur in unbedingt benötigtem Umfang auszuweisen. Sie sind harmonisch in die Umgebung einzufügen. Schwerpunktartig sind vorhandene Ortslagen abzurunden und innerörtliche Lückenbebauungen vorzunehmen.
- Zur Einbindung in die Landschaft, zur Trennung von zusammengewachsenen Bereichen und zur Verbesserung des Kleinklimas sollen vorhandene Grünbestände vergrößert und vor allem in und um Wohnsiedlungen und Gewerbegebieten neu angelegt werden.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans ist der Geltungsbereich als Baufläche ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den grundsätzlichen landschaftsplanerischen Vorgaben.

9.1.4 Untersuchungs- und Betrachtungsumfänge / Methodischer Ansatz der Umweltprüfung

Untersuchungs- und Betrachtungsumfänge der Umweltprüfung

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung grundsätzlich zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB aufgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan „Der Kirchberg“ erfolgte, ergänzend dazu, die Aufforderung an die beteiligten Behörden, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung zu äußern.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ist festzustellen, dass lediglich von der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Holzland-Kreises weitergehende Anforderungen an die Durchführung der Umweltprüfung geäußert wurden. Konkret wurde von der Behörde darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Belange sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im durch das BNatSchG vorgegebenen Maß zu berücksichtigen sind.

Methodischer Ansatz der Umweltprüfung

Bei der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist im vorliegenden Fall, wie bereits dargestellt, zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich durch den seit 2008 rechtskräftigen Ursprungs-B-Plan zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht.

Das bedeutet, für den Geltungsbereich sind nur diejenigen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die sich im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht ergeben werden. Der aktuelle Zustand der Flächen ist nicht maßgebend.

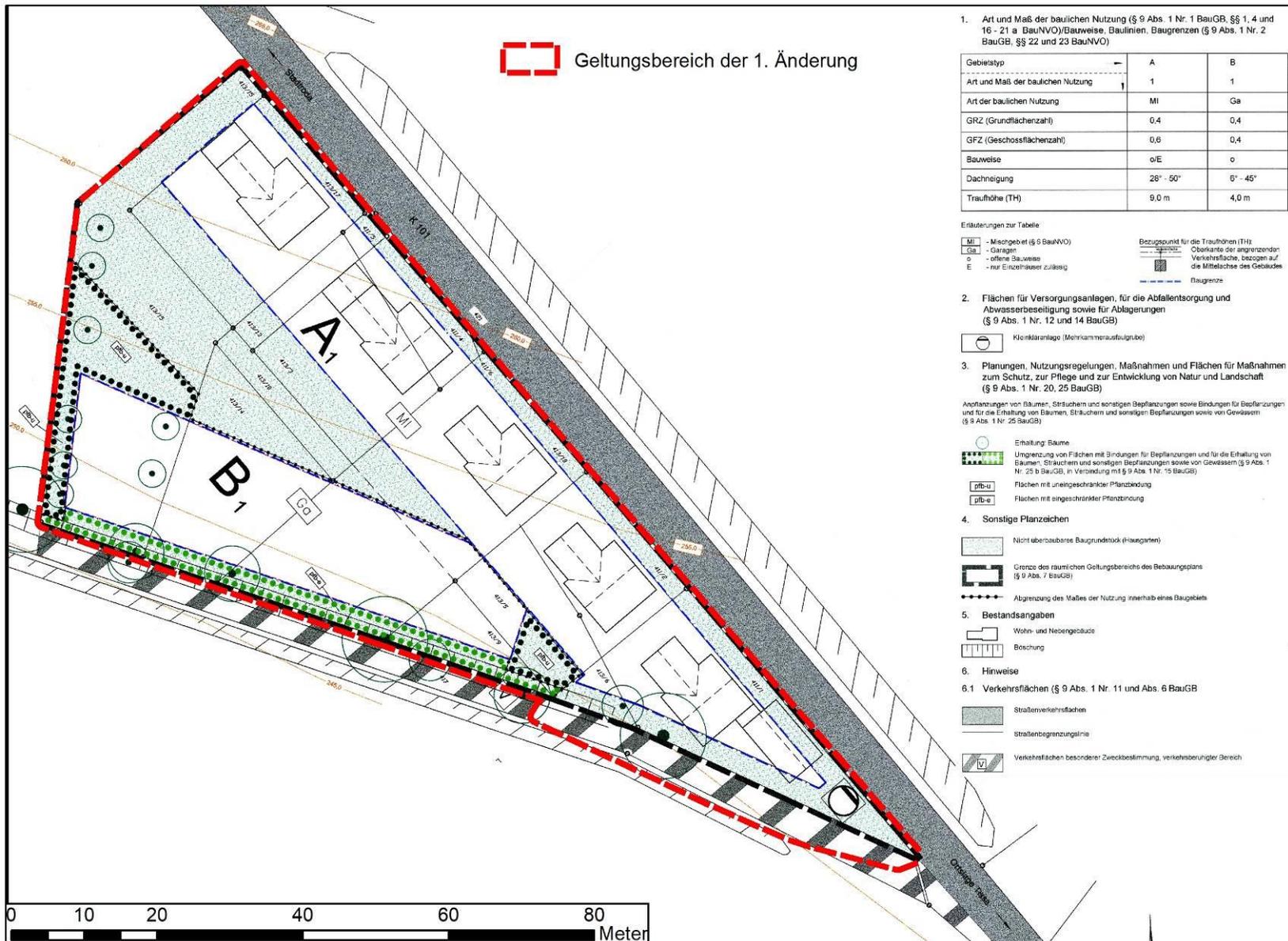
Als Basis hierfür werden an dieser Stelle, in zusammengefasster Form, die wesentlichen **(umweltrelevanten) Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans** dargestellt:

Im Ursprungs-B-Plan ist das Plangebiet vollständig als **Mischgebiet** ausgewiesen. Für das Mischgebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Ein Ausschluss der nach § 19 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen erfolgte nicht, so dass auf Grundlage der Festsetzungen eine Überbauung/Flächenversiegelung des Plangebietes im Umfang von 60 % zulässig gewesen wäre. Zur Realisierung der Bebauung wurden zwei Baufelder (A₁: Wohn-/Gewerbegebäude und B₁: Garagen) mit einer Gesamtgröße von ca. 2.700 m² ausgewiesen.

Die verbleibenden Flächen (ca. 1.900 m²) wurden als nicht überbaubare Gartenflächen ausgewiesen, wobei für einen Teil der Gartenflächen (ca. 580 m²) Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Anlage standortgerechter Baum-Strauch-Hecken getroffen wurden.

Ca. 130 m² des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungs-B-Plans. Es handelt sich um einen ca. 50 m langen und 3 m breiten Streifen am südöstlichen Gebietsrand. Im Ursprungs-B-Plan ist diese Fläche informativ als Verkehrsfläche dargestellt. Tatsächlich gehört diese Fläche aber zum Garten der östlichsten Wohnbaufläche, weshalb sie in den Geltungsbereich der 1. Änderung integriert wurde.

Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des Ursprungs-B-Plans





9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

9.2.1.1 Naturräumliche Einordnung, Relief, Geologie

Naturräumliche Einordnung

Nach der naturräumlichen Gliederung von Thüringen (HIEKEL et al. 2004) liegt das Plangebiet im Naturraum „Saale-Sandsteinplatte“. Der Naturraum „Saale-Sandsteinplatte“ umfasst die hochgradig bewaldete, zertalte Sandstein-Hochfläche zwischen Saale- und Elstertal, Orlasenke und Schiefergebirge. Das Plangebiet liegt im zentralen Teil des Naturraums, am teils sehr steilen, süd-/südwestexponierten Nordhang des „Tissaer Tälchens“, einem kleinen Seitental des Rodatal, welches die Hochfläche zwischen dem Rodatal im Süden und dem Weiherbachtal im Norden in einen südlichen und einen nördlichen Teil trennt.

Relief

Das Plangebiet liegt am südwestexponierten Nord- bis Nordosthang des „Tissaer Tälchens“ und weist große Höhenunterschiede auf. Der höchste Punkt im Plangebiet ist mit ca. 269 m über NHN die nordwestliche Ecke. Der niedrigste Punkt im Plangebiet ist die südwestliche Ecke mit ca. 252 m über NHN. Entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs fällt das Gelände auf einer Strecke von knapp 70 m somit um etwa 17 m ab. Dies entspricht einem Durchschnittsgefälle von ca. 24 %. Etwas geringer ist der Höhenunterschied zwischen dem nordöstlichsten und dem südöstlichsten Punkt des Geltungsbereichs. Hier fällt das Gelände, entlang der K101, auf einer Strecke von ca. 149 m um 13 m. Dies entspricht einer durchschnittlichen Geländeneigung von ca. 8,5 %.

Geologie

Regionalgeologisch gesehen liegt Tissa im Bereich der „Saale-Elster-Sandsteinplatte“, dem östlichsten Teil des Thüringer Beckens.

Nach der Geologischen Karte GK 25 von Thüringen (www.tlug-jena.kartendienste/) stehen im Bereich des Plangebietes aus dem mittleren Buntsandstein stammende Gesteine, die der „Volpriehausen-Formation“, konkret den „Avicula-Schichten“, zugeordnet werden, an. Bei diesen handelt es sich um Wechsellagerungen von fein- bis grobkörnigen Sandsteinen sowie Tonsteinen, häufig mit Einlagerungen von Fossilien, wie z.B. der für die Schicht namensgebenden Flügelmuschel „Avicula“.

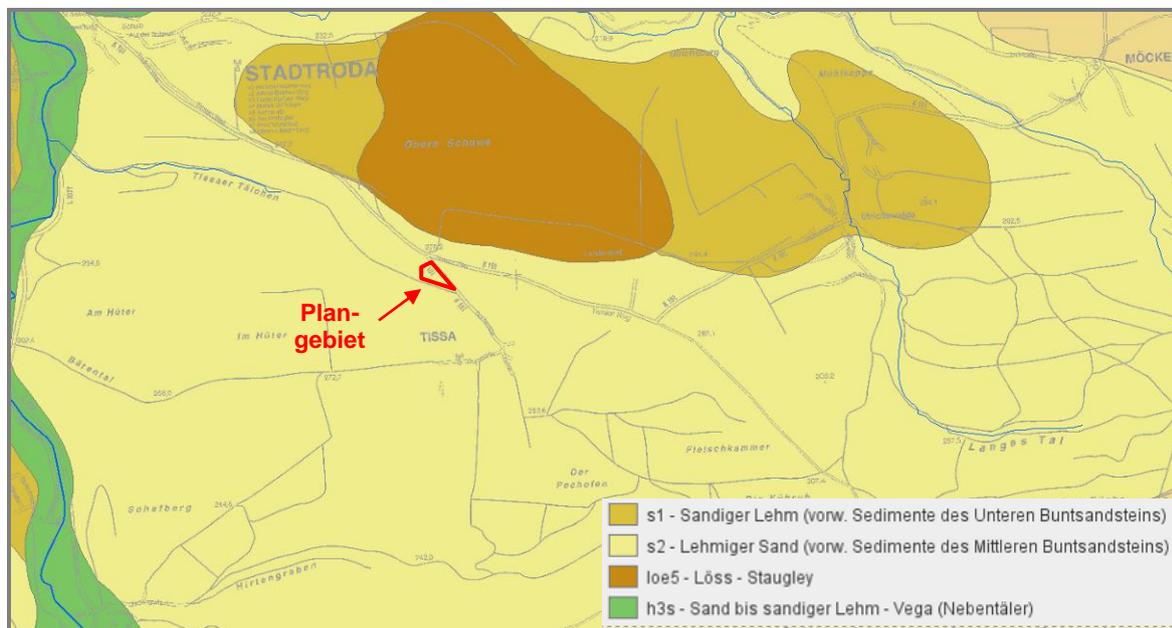
9.2.1.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Nach der Bodenübersichtskarte von Thüringen (M 1:400.000) liegt das Plangebiet in der Bodenlandschaft der mesozoischen Berg- und Hügelländer, konkret im Verbreitungsgebiet von Sandsteinen und Sandstein-/Schluff- und Tonsteinfolgen des Unteren und Mittleren Buntsandsteins.

Entsprechend den Darstellungen in der bodengeologischen Karte von Thüringen 1:100.000 (www.tlug-jena.kartendienste/) liegt das Plangebiet vollständig im Bereich der bodengeologischen Einheit „s2“ (lehmgiger Sand) (vgl. **Abbildung 3**). Leitbodenformen dieser bodengeologischen Einheit sind Sandlehm-Rosterde und Sandlehm-Braunerde. Die Böden dieser bodengeologischen Einheit weisen einen 0,2 bis 0,3 m, in Hanglagen wie dem Plangebiet teils <0,2 m mächtigen A-Horizont aus lehmigem Sand über dem anstehenden Sandstein auf. Es handelt sich um vergleichsweise „arme“, saure Sandböden mit einem

unausgeglichene Wasserhaushalt und geringer Ertragspotenz (durchschnittliche Ackerzahl: 28). Die Böden dieser bodengeologischen Einheit weisen geringe bis mittlere Funktionsausprägungen (Regler- und Pufferfunktion - gering; Ertragsfunktion - gering; biotische Lebensraumfunktion - mittel) auf.

Abbildung 3 Ausschnitt aus der digitalen bodengeologischen Karte von Thüringen (1:100.000)



Entscheidend hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen der 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ ist jedoch der Umstand, dass für diese natürlicherweise im Plangebiet verbreiteten Böden aufgrund der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans von erheblichen Vorbelastungen auszugehen ist. Gemäß den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans ist für etwa 60 % der Geltungsbereichsfläche eine vollständige Versiegelung zulässig. Für diese Flächen ist von einer vollständigen Degradierung aller Bodenfunktionen auszugehen. Eine Übersicht über die Flächen, auf die dies zutrifft, gibt die folgende Tabelle.

Tabelle 2 Lt. Ursprungs-B-Plan im Geltungsbereich zulässige Flächen-/ Bodenversiegelung

Nutzung	Flächengröße ¹
überbau-/versiegelbare MI-Gebietsfläche ²	2.762 m ²
Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungs-B-Plans – Weg ³	66 m ²
Summe	2.828 m²

¹ Lt. Begründung zum Ursprungs-B-Plan weist dessen Geltungsbereich eine Flächengröße von 4.604 m² auf

² Die überbau-/versiegelbare Fläche ergibt sich durch Multiplikation der Fläche des im Ursprungs-B-Plan festgesetzten MI-Gebietes (4.604 m²) mit der zulässigen GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %).

³ Im südöstlichen Bereich wird der Geltungsbereich der 1. Änderung, im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan, in Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten, um 132 m² vergrößert. Lt. Ursprungs-B-Plan ist diese Fläche Teil einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich“. Für diese Fläche wird von einer Teilversiegelung mit einem Versiegelungsgrad von 50 % ausgegangen.

Für die verbleibenden Flächen des Plangebietes ist, Bezug nehmend auf die Festsetzungen des Ursprungs-B-Planes, von keinen oder nur geringeren Vorbelastungen der Bodenfunktionen auszugehen. Bei den verbleibenden Flächen handelt es sich um den

Wohngebäuden zugeordnete Hausgärten sowie gebietsbegrenzende Heckenpflanzungen. Für diese Flächen ist nur von geringen Boden(teil)versiegelungen (Wege, Punktfundamente) sowie einer mäßig intensiven Nutzung auszugehen.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

In den im Plangebiet dominierenden Gesteine des Mittleren Buntsandsteins ist nach den Angaben im Hydrogeologischen Kartenwerk der DDR (HYKA 50) ein sehr heterogener Grundwasserleiter mit stark wechselnden Mächtigkeiten ausgebildet. Insgesamt wird dessen Wasserführung als gering bis mäßig bewertet. Die Grundwasseroberfläche wird bei etwa 230 bis 240 m über NHN erwartet, so dass sich für das Plangebiet Grundwasserflurabstände zwischen 20 und 35 m ergeben. Der Grundwasserabstrom ist nach Westen bis Nordwesten, Richtung Rodatal, orientiert.

Die Grundwasserneubildung im Gebiet liegt lt. TLU (1999) bei 50 bis 200 mm/a und ist damit als gering bis mäßig zu bewerten. Dies deckt sich mit der Einstufung des Grundwassergefährdungspotenzials des Gebietes in der Karte der Grundwassergefährdung der HYKA 50 als „nicht gefährdet“, da es sich um Grundwasser in Sandsteinen mit bindigen Deckschichten >2 m und Flurabstand >20 m handelt.

Trinkwasserschutzzonen werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Die aufgrund der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans im Geltungsbereich zulässigen Bodenversiegelungen von ca. 2.830 m² (siehe Tabelle 2 in Kap. 9.2.1.2) sind als Vorbelastung des Schutzgutes Grundwasser zu werten und bei der Ermittlung und Bewertung der den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans zuzuordnenden Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Diese zu einem großen Teil auch bereits realisierten Bodenversiegelungen führen zu einer Verringerung der Niederschlagswasserinfiltration sowie einer gezielten Abführung des Niederschlagswassers aus dem Geltungsbereich.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet gehört zum Oberflächenwassereinzugsgebiet der „Roda“. Unmittelbarer Vorfluter der Ortslage Tissa ist jedoch der im „Tissaer Tälchen“ verlaufende „Tissaer Bach“. Dieser ist jedoch im Talabschnitt unmittelbar südlich bis südwestlich des Plangebietes verrohrt. Er tritt erst etwa 400 m westlich davon zu Tage und mündet am südlichen Stadtrand von Stadtroda in die „Roda“.

Das dem Plangebiet am nächsten liegende, natürliche Standgewässer ist ein etwa 4.000 m² großer Teich, der sich westlich der K101, etwa 50 m südöstlich des Plangebietes, befindet.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich, abgesehen von zwei in den Hausgärten errichteten Schwimmbecken, keine Oberflächengewässer.

9.2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Großräumig betrachtet, liegt das Plangebiet im Makro-Klimabezirk Mitteldeutsches Berg- und Hügellandklima, speziell in der Zone des Thüringisch-Sächsischen Berg- und Hügelland-Klimas. Im Landschaftsplan (PLANUNGSBÜRO DR.HAUßNER 1996) sind für das Gebiet um Stadtroda folgende langjährige Mittel der wichtigsten Klimakennwerte angegeben:

- Lufttemperatur: 7 bis 8 °C,
- Niederschlag: 600 bis 650 mm,
- Hauptwindrichtungen: West bis Südwest.

Dem Geltungsbereich des B-Plans kommt aufgrund seiner geringen Größe grundsätzlich nur eine begrenzte mesoklimatische Bedeutung zu. Bezugnehmend auf die aktuell tatsächlich bestehende und auch die lt. Ursprungs-B-Plan zulässige Flächennutzung als mäßig dicht bebautes Einfamilienhausgebiet ist für das Plangebiet im Ausgangszustand von einem Klimatop der Siedlungsrandgebiete, dass durch mäßige Überwärmung sowie mäßige Luftschadstoffemissionen gleichzeitig aber auch eine noch relativ gute Durchlüftung gekennzeichnet ist und eine Übergangsform zwischen Siedlungs- und Freilandklimatop darstellt, auszugehen.

9.2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

9.2.1.5.1 Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes

Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur

Bezugnehmend auf die Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens ist das gesamte Plangebiet dem Biotoptyp „Zusammenhängende Wohnflächen, niedrige offene Bauweise“ (Code: 9111) zuzuordnen.

Konkret ist das Gebiet so strukturiert, dass entlang der K101 ein Streifen mit einer Tiefe bis zu 25 m mit zweigeschossigen Wohngebäuden, Garagen, Carports und Schuppen bebaut ist und sich südlich davon die den Wohngebäuden zugeordneten Gartenflächen anschließen. Lediglich das nordwestlichste Wohngrundstück weist durch ein großes Nebengebäude eine noch weiter in die Gartenzone hineinreichende Bebauung auf. Insgesamt sind ca. 1.870 m², das sind ca. 40 % der Fläche des Plangebietes, **bebaut bzw. versiegelt**.

Die den Wohngebäuden zugeordneten **Gärten** werden überwiegend als Erholungsgärten genutzt. Sie werden von Rasen- und Rabattenflächen, die durch einzeln oder in kleinen Gruppen stehende Obstbäume, Nadelbäume und Ziersträucher gegliedert sind, bestimmt. Am nordwestlichen und südlichen Gebietsrand findet sich eine lückige Baum-Strauch-Hecke. Diese ist teils aus heimischen, teils aus nicht heimischen Gehölzen aufgebaut. Besonders dominant sind drei ältere Stiel-Eichen sowie eine Blutbuche am südlichen Rand des Gebietes. Daneben werden die Heckenabschnitte von weiteren Laubbäumen (Sommer-Linde, Bergahorn, Birke, Gemeine Roßkastanie), aus Nadelbäumen (Gemeine Fichte) sowie Ziersträuchern (z.B. Flieder und Forsythie) aufgebaut. Aufgrund der Hanglage sind teils Trockenmauern in die Gartenflächen integriert.

Bei den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen handelt es sich um nur mäßig intensiv bis extensiv genutzte Grünlandflächen (im Süden und Nordwesten) sowie um eine breite, teils mit Sträuchern sowie Obstbäumen bewachsene Straßenböschung, an die kleinbäuerlich genutzte Ackerflächen anschließen (im Osten).

Foto 1 Blick von Norden auf das Plangebiet



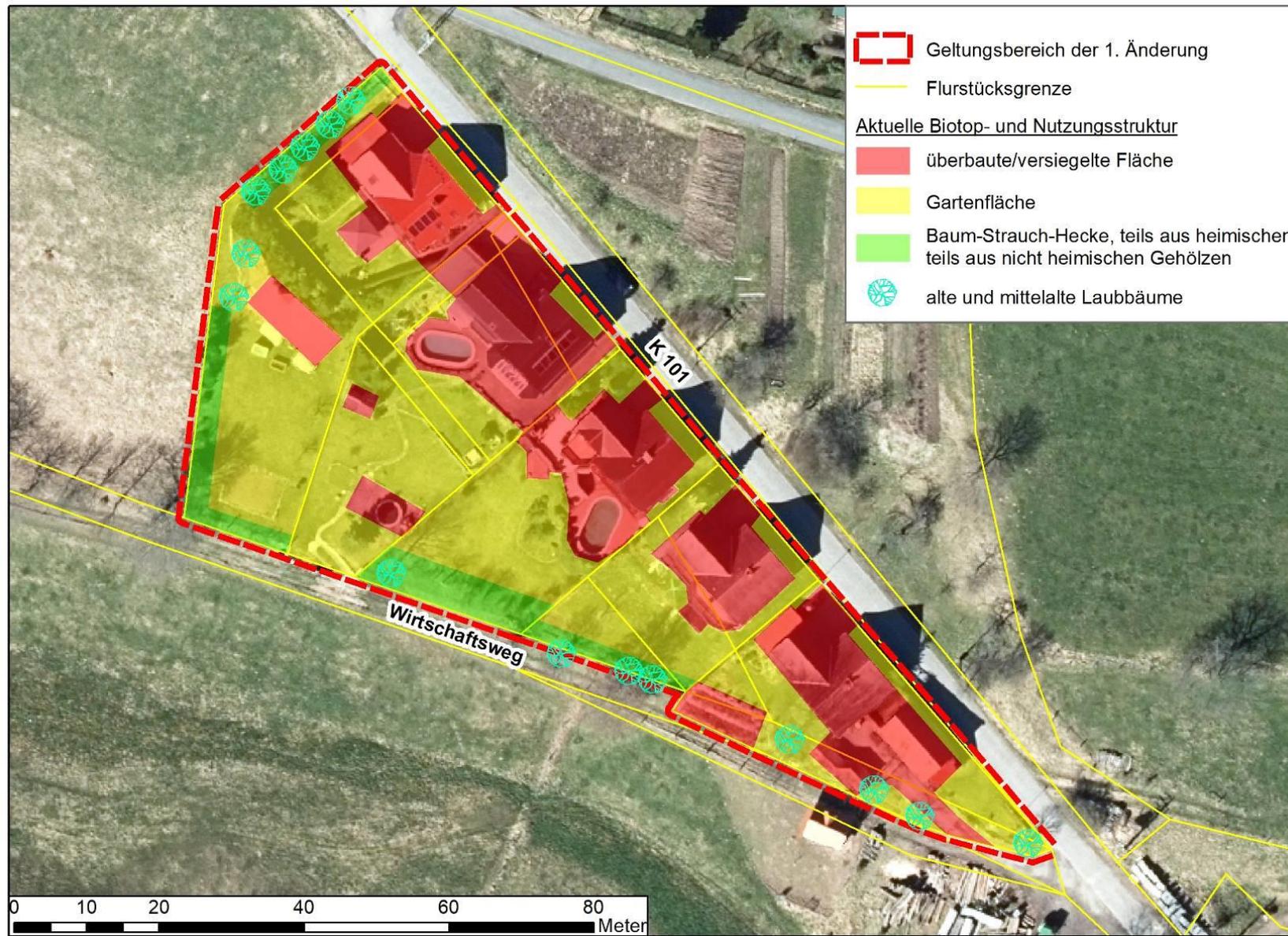
Foto 2 Blick von Südosten auf das Plangebiet



Foto 3 Wirtschaftsweg an der Südgrenze des Plangebietes



Abbildung 4: Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs (Darstellung auf Grundlage eines Orthofotos aus dem Jahr 2018)





Biotop- und Nutzungsstruktur lt. Ursprungs-B-Plan

Im Ursprungs-B-Plan ist der gesamte dort abgegrenzte Geltungsbereich als **Mischgebiet** ausgewiesen. Für das Mischgebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0.4 festgelegt. Ein Ausschluss der nach § 19 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen erfolgte dabei nicht, so dass auf Grundlage der Festsetzungen eine Überbauung/ Flächenversiegelung des Plangebietes im Umfang von 60 % zulässig gewesen wäre. Zur Realisierung der Bebauung wurden zwei Baufelder (A₁-Wohn-/Gewerbegebäude und B₁-Garagen) mit einer Gesamtgröße von ca. 2.700 m² ausgewiesen.

Die verbleibenden Flächen (ca. 1.900 m²) wurden als nicht überbaubare Gartenflächen ausgewiesen, wobei für einen Teil der Gartenflächen (ca. 580 m²) Festsetzungen zum Erhalt bzw. für die Anlage standortgerechter Baum-Strauch-Hecken getroffen wurden. Dies schließt Festsetzungen zum Erhalt von 14 innerhalb der Gartenflächen stehenden Laubbäumen ein.

Ca. 130 m² des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungs-B-Plans. Es handelt sich um einen ca. 50 m langen und 3 m breiten Streifen am südöstlichen Gebietsrand. Im Ursprungs-B-Plan ist diese Fläche informativ als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt. Tatsächlich gehört diese Fläche aber zum Garten der östlichsten Wohnbaufläche, weshalb sie in den Geltungsbereich der 1. Änderung integriert wurde.

Abbildung 5: Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs lt. Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans



9.2.1.5.2 Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich gemäß den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans erfassten Biotop- und Nutzungstypen bewertet. Dies dient insbesondere auch der Vorbereitung der nach den Maßstäben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführenden Bilanzierung der Biotopwerte des Geltungsbereichs im Ausgangs- und Planzustand (siehe hierzu Kap. 9.2.2.5.3).

Als Grundlage für die Bewertung der erfassten Biotoptypen dient das „Thüringer Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005).

Tabelle 2 Bewertung der im Plangebiet erfassten Biotop- und Nutzungstypen

Biototyp	Biotopwert	Erläuterungen
Mischgebiet – vollständig bebaut/versiegelt	0	Nach Anhang B des Bilanzierungsmodells erfolgt für die gemäß der festgesetzten GRZ vollständig überbau-/versiegelbaren Teilflächen eine Bewertung als vollständig versiegelte Fläche.
Mischgebiet – strukturreich	30	Nach Anhang B des Bilanzierungsmodells erfolgt für die an der Südwest- und Westgrenze des Mischgebietes anzulegende Baum-Strauch-Hecke eine Bewertung als strukturreiche Fläche.
Mischgebiet – durchschnittlich strukturreich	20	Nach Anhang B des Bilanzierungsmodells erfolgt für die verbleibenden Flächen des Mischgebietes, für die eine Ausweisung als Gartenflächen erfolgte, eine Bewertung als durchschnittlich strukturreiche Fläche.
Wirtschaftsweg (teilversiegelt)	10	Die Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungs-B-Plans, die dort informativ als Verkehrsfläche ausgewiesen wurde, wird als teilversiegelter Wirtschaftsweg bewertet.

9.2.1.5.3 Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet

Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora sind für das Plangebiet nicht bekannt und mit Bezug auf die vorhandene Biotopstruktur auch nicht zu erwarten.

Auch bez. Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten der Fauna liegen für das Plangebiet sowie dessen Umfeld keine konkreten Daten vor. Dies wurde u.a. auch durch die Untere Naturschutzbehörde des Saale-Holzland-Kreises in der Stellungnahme des Landkreises vom 20.08.2019 zum Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans bestätigt.

Da aber z.B. alle einheimischen, auch die siedlungstypischen und meist weitverbreiteten Vogelarten, „europäische Vogelarten“ im Sinne des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie sind, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. b) bb) BNatSchG als besonders geschützt eingestuft sind, kann für das Plangebiet von Vorkommen geschützter Arten ausgegangen werden. Allerdings dürfte das im Gebiet zu erwartende Artenspektrum an Vögeln aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen und der damit in Zusammenhang stehenden Störungen auf störungsunempfindliche Arten beschränkt sein. Am ehesten ist mit für Gartenflächen im

Siedlungsgebiet typischen höhlen-, gebüsch- oder bodenbrütenden Kleinvogelarten (z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Star, Grünfink, Amsel) zu rechnen.

Neben diesen als sicher einzuordnenden Vorkommen siedlungstypischer Kleinvögel sind für die Gartenflächen im Plangebiet auch Vorkommen der ebenfalls europarechtlich geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht auszuschließen. Lt. der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans sind Vorkommen der Art aus dem Umfeld bekannt. Zudem weisen die Gartenflächen im Plangebiet aufgrund ihrer Südwestexposition sowie den teils integrierten Trockenmauern zumindest bedingt Habitatpotenzial für die Art auf.

Schließlich ist auch eine Quartiernutzung durch geschützte, baumhöhlen- oder gebäudebewohnende Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr) im Plangebiet nicht auszuschließen. Insbesondere kleinere Zwischen- oder Sommerquartiere sind sowohl für die im Plangebiet stehenden Gebäude als auch für die Höhlen und Spalten aufweisenden Altbäume an der Südgrenze des Plangebietes vorstellbar. Vorkommen individuenreicher Wochenstuben oder Winterquartiere sind dagegen sehr unwahrscheinlich, da diesbezüglich keinerlei Hinweise vorliegen.

9.2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Die Bewertung der Qualität des Landschaftsbildes erfolgt in der Regel anhand der Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt und Eigenart der Landschaft. Mit Bezug auf das Erholungspotential einer Landschaft spielt daneben auch die erholungs- bzw. erlebniswirksame Infrastruktur eine Rolle.

Das Plangebiet liegt dem historischen Dorfgebiet von Tissa vorgelagert, unmittelbar an der K101, am südwestexponierten Hang des „Tissaer Tälchens“. Aufgrund der Hanglage ist es vor allem aus Südwesten und Westen gut einsehbar.

Im Gegensatz zum historischen Dorfgebiet, dass von für die Region typischen Mehrseitenhöfen dominiert wird (vgl. auch **Abbildung 1** in Kap. 9.1.2), wird das Plangebiet durch die Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern sowie den zu diesen gehörenden Gartenflächen bestimmt. Nur beim südlichsten Gebäude im Plangebiet handelt es sich um ein älteres Fachwerkhaus mit kleiner Hofstelle. Die im Plangebiet bestehende Bebauung ist damit zum großen Teil als dorftypisch einzuordnen. Dies gilt auch für die Gartenflächen, die überwiegend als Erholungsgärten gestaltet sind und genutzt werden und nur ansatzweise dorftypische Strukturen (Obstbäume, alte Laubbäume, kleine Anbauflächen) aufweisen.

Als für das Landschafts- bzw. Ortsbild wertgebende Strukturen im Plangebiet sind die am südlichen sowie westlichen Gebietsrand stehenden standortheimischen Laubbäume einzuordnen, wobei insbesondere die alten Eichen am südlichen Gebietsrand (siehe Kap. 9.2.1.5.1) hervorzuheben sind.

Foto 4 Blick aus Südwesten auf die im Plangebiet bestehende Bebauung



Foto 5 Einfamilienhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes



Foto 6 Fachwerkgebäude im südlichen Teil des Plangebietes



Noch weitergehende Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes hätten sich bei einer vollständigen Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans ergeben. Diese Einschätzung bezieht sich insbesondere auf die lt. Ursprungs-B-Plan zulässige, aber nicht erfolgte Errichtung eines Garagenkomplexes im südwestlichen Teil des Plangebietes, im unteren Hangbereich (vgl. auch Abbildung 5 in Kap. 9.2.1.5.1). Dieser Garagenkomplex hätte das Plangebiet noch deutlich städtischer geprägt und den Kontrast zum dörflichen Charakter des historischen Dorfgebietes verstärkt.

9.2.1.7 Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit

Nutzungen

Das gesamte Plangebiet wird als Wohngebiet genutzt. Im Gebiet befinden sich 5 einzelstehende Wohngebäude mit den diesen zugeordneten Gartenflächen.

Lt. den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans zulässiges „nicht störendes Gewerbe“ wurde im Plangebiet nicht angesiedelt.

Vorbelastungen durch Immissionen

Vorbelastungen des Geltungsbereichs durch Lärm- und Schadstoffimmissionen resultieren lediglich aus dem KFZ-Verkehr auf der ausschließlich bis Tissa führenden K101 und der ca. 20 m nördlich des Geltungsbereichs von dieser abzweigenden Ortsverbindungsstraße nach Ulrichswalde sowie aus dem Betrieb von Heizungsanlagen in den Wohngebäuden im Plangebiet. Aufgrund der geringen Frequentierung der Straßen sowie der Lage, abseits von größeren Siedelungen, sind die Immissionen entsprechend gering.

Auch bei Annahme einer vollständigen Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans würde sich keine grundsätzlich andere Bewertung der Immissionssituation ergeben.

9.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter bzw. Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, insbesondere architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze.

Entsprechend einer Information der Unteren Denkmalschutzbehörde in der Stellungnahme des Landkreises vom 20.08.2019 zum Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans befinden sich innerhalb des Plangebietes keine den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegenden Gebäude. Auch Bodendenkmale/Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt.

9.2.1.9 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans berührt keine Gebiete nach:

- § 33 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete),
- § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete),
- § 24 BNatSchG (Nationalparke),
- § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate),
- § 26 BNatSchG (Landschaftsschutzgebiete) und
- § 27 BNatSchG (Naturparke).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls keine Gebiete bzw. Objekte nach:

- § 28 BNatSchG (Naturdenkmale),
- § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) und
- § 30 BNatSchG (Besonders geschützte Biotope).

Das dem Plangebiet nächstgelegene naturschutzrechtlich geschützte Objekt ist der ca. 50 m südöstlich liegende Teich (siehe auch Abbildung 1 in Kap. 9.1.2). Dieser ist als kleines Standgewässer mit mittlerer Strukturdichte und damit als gemäß § 30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop eingeordnet. Großflächigere Schutzgebiete existieren im näheren Umfeld des Plangebietes nicht.

Foto 7 Als besonders geschütztes Biotop ausgewiesener Teich



Schutzgebiete des Wasserrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebieten und tangiert solche auch nicht. Nach Landesrecht ausgewiesene Heilquellenschutzgebiete tangiert das Plangebiet ebenfalls nicht.

Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmalschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalgeschützten Objekte.

9.2.1.10 Prognose zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Prognose zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung werden bekannte Planungen und allgemeine Trends zugrunde gelegt. Ausgangspunkt für diese Prognose ist der Ist-Zustand des Gebietes.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans besteht durch den Ursprungs-B-Plan Baurecht gemäß § 30 BauGB. Die im Gebiet bestehenden Wohnnutzungen entsprechen den Festsetzungen dieses B-Plans. Die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans würden jedoch noch weitergehende Bebauungen, insbesondere die Errichtung eines Garagenkomplexes im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs und auch die Ansiedlung „nicht störender“ gewerblicher Nutzungen zulassen.

Im Sinne eines worst-case-Ansatzes muss davon ausgegangen werden, dass bei Nichtaufstellung der 1. Änderung des B-Plans perspektivisch sowohl die Garagenbebauung in den derzeitigen Gartenzonen als auch die Einordnung von Gewerbenutzungen im Gebiet realisiert würde. Dies würde, in Bezug zur bestehenden Situation, zu zusätzlichen Versiegelungen, zu zusätzlicher Inanspruchnahme von Gartenflächen sowie ggf. zu zusätzlichen Emissionen bzw. Immissionen führen. Die Errichtung des Garagenkomplexes würde vor allem aber die nicht dorftypische Prägung des Gebietes noch verstärken und damit das Landschafts- bzw. Ortsbild zusätzlich beeinträchtigen.

9.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

9.2.2.1 Methodik der Konfliktanalyse

Wie bereits im Kap. 9.1.4 geschildert, besteht für fast den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“, durch den Ursprungs-B-Plan, zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB. Damit sind ausschließlich diejenigen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die sich im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht ergeben werden. Der aktuelle Zustand der Flächen im Geltungsbereich ist, mit Ausnahme der Prüfung auf Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte, nicht maßgebend.

In den folgenden Kapiteln wird, entsprechend dieses methodischen Ansatzes, schutzgutbezogen geprüft, ob in Folge der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die über die bereits zulässigen Umweltauswirkungen hinausgehen.

Als Auswertungsmodell wird überwiegend eine verbal-argumentative Konfliktbewertung verwendet. Dabei werden:

- baubedingte Auswirkungen, die in der Regel von den angewendeten Bauverfahren bestimmt werden und nur während der Bauphase zu kurzfristigen, mitunter jedoch intensiven Beeinträchtigungen führen,
- anlagebedingte Auswirkungen, die allein durch das Vorhandensein eines Bauteils, unabhängig von dessen Funktion bzw. Betrieb entstehen und aus denen meist dauerhafte Beeinträchtigungen resultieren und
- betriebsbedingte Auswirkungen, die während des Betriebes einer Anlage entstehen und damit dauerhafte Beeinträchtigungen zur Folge haben,

unterschieden.

Insbesondere ist festzustellen, ob die beabsichtigten Festsetzungen der 1. Änderung, im Vergleich zu den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans, zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können. **Erheblich** sind Beeinträchtigungen, wenn sie ein bestimmtes Maß an negativer Veränderung des Naturhaushalts überschreiten und dadurch zu einem (teilweisen oder vollständigen) Funktionsverlust der Schutzgüter führen. Dies trifft u. a. immer dann zu, wenn Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung durch den Eingriff beeinträchtigt werden. Auch Beeinträchtigungen von Wert- und Funktionselementen von allgemeiner Bedeutung können, sofern sie großflächig wirken, als erheblich betrachtet werden (KÖPPEL ET AL. 1998). Schließlich sind Beeinträchtigungen von Schutzgütern mit allgemeiner Bedeutung auch dann erheblich, wenn es auf größerer Fläche zu einem vollständigen Verlust der Schutzgutfunktionen kommt (z.B. vollständige Beseitigung oder Versiegelung des Oberbodens).

9.2.2.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Die Errichtung eines Wohngebietes, die im vorliegenden Fall im Wesentlichen bereits erfolgt ist, ist, bezogen auf die Schutzgüter Fläche und Boden, mit anlagebedingten und untergeordnet auch baubedingten Auswirkungen verbunden. Von relevanten betriebsbedingten Beeinträchtigungen ist, unter Berücksichtigung der geltenden Umweltschutzvorschriften sowie mit Blick auf die vorliegende Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, kaum auszugehen. Diese gilt sowohl für die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans als auch für die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich temporär, durch Anlage und Nutzung von Lagerflächen bzw. in Folge des Baubetriebes. Typische baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind:

- Veränderung der Oberflächenform und des Bodengefüges durch Bodenabtrag oder Aufschüttungen im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- Veränderung des Bodengefüges durch Bodenverdichtungen (Befahren, Lagerung) im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- verstärkte Bodenerosion des ungeschützten Bodens im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- Veränderung des Bodenchemismus durch Stoffeinträge (Baumaschinenbetrieb, Lagerung von Stoffen und Materialien) im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen.

Es ist davon auszugehen, dass die baubedingten Auswirkungen auf die Bauflächen und deren nächste Umgebung beschränkt bleiben. Damit werden sie im Wesentlichen von den anlagebedingten Auswirkungen überlagert.

Grundsätzlich sind die zur Errichtung des Wohngebietes im Geltungsbereich ausschließlich baubedingt entstandenen sowie im geringen Umfang ggf. noch entstehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden, auf Grund der Überlagerung durch die anlagebedingten Wirkungen sowie ihre nur temporären Wirksamkeit, als unerheblich zu bewerten.

Darüber hinaus ist aber auch festzustellen, dass die aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans anzunehmenden baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens nicht höher sind als die entsprechenden Beeinträchtigungen, die sich bei vollständiger Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans ergeben würden (vgl. hierzu die Aussagen im folgenden Abschnitt).

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen von Siedlungs- und Verkehrsbauvorhaben auf die Schutzgüter Fläche und Boden entstehen insbesondere durch Bodenabtrag und Bodenversiegelungen im Zuge der Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie Straßen und Wegen. Auf diesen Flächen gehen, insofern es sich um bisher nicht versiegelte, eine natürlichen Horizontabfolge aufweisende Böden handelt, die Bodenfunktionen dauerhaft verloren bzw. werden dauerhaft beeinträchtigt. Der Boden steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Puffer, Speicher und Regulator nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Er kann seine Regelungsfunktionen im Naturhaushalt nicht mehr bzw. nicht mehr vollständig wahrnehmen.

Im vorliegenden Fall ist der wesentliche Teil der anlagebedingten Beeinträchtigungen der beiden Schutzgüter bereits entstanden, da alle 5 im Gebiet möglichen Wohngebäude bereits existieren. Allerdings hätten bei vollständiger Ausschöpfung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans noch weitere Bebauungen bzw. Versiegelungen, insbesondere durch Errichtung des Garagenkomplexes im südwestlichen Teil des Plangebietes, erfolgen können. Aber auch die Festsetzungen der 1. Änderung lassen, vor allem als Anbauten an die bestehenden Gebäude, noch zusätzliche Bebauungen bzw. Versiegelungen zu (siehe Kap.9.1.2).

In der folgenden Tabelle sind die im Geltungsbereich, entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans sowie entsprechend den Festsetzungen dessen 1. Änderung, zulässigen Flächen- bzw. Bodenversiegelungen gegenübergestellt.

Tabelle 3 Im Geltungsbereich zulässige Flächen- bzw. Bodenversiegelungen

	Ursprungs-B-Plan	1. Änderung
überbau-/versiegelbare Baufläche ¹	2.762 m ²	2.822 m ²
Wirtschaftsweg, teilversiegelt ²	66 m ²	0 m ²
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0 m ²	32 m ²
Summe	2.828 m²	2.855 m²

¹ Die überbau-/versiegelbare Baufläche ergibt sich jeweils durch Multiplikation der Fläche des Baugebietes (Ursprungs-B-Plan: 4.604 m²; 1. Änderung: 4.704 m²) mit der zulässigen GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %).

² Im südöstlichen Bereich wird der Geltungsbereich der 1. Änderung, im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan, in Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten, um 132 m² vergrößert. Lt. Ursprungs-B-Plan ist diese Fläche Teil einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich“. Für diese Fläche wird von einer Teilversiegelung mit einem Versiegelungsgrad von 50 % ausgegangen.

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass mit Aufstellung der 1. Änderung die im Gebiet bisher, lt. Ursprungs-B-Plan, zulässige Flächen- bzw. Bodenversiegelung nur ganz gering, um 27 m², erhöht wird. Dies ist nicht als die Erheblichkeitsschwelle überschreitende, zusätzliche anlagebedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden zu werten.

9.2.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Errichtung und Nutzung einer Wohnbaufläche im Geltungsbereich sind insbesondere anlagebedingter Natur. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen können unter Annahme der Einhaltung der geltenden Umweltschutzvorschriften sowie mit Blick auf die nur geringes Potenzial für Grundwassergefährdungen aufweisende Nutzung vernachlässigt werden und müssen keiner genaueren Betrachtung unterzogen werden.

Aus der mit der Bebauung verbundenen Flächenversiegelung resultiert grundsätzlich eine Verringerung der Grundwasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung. Aufgrund des Umstandes, dass der Geltungsbereich in einem Gebiet liegt, das keine nennenswerte Grundwasserführung aufweist und zudem nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes liegt, wird diese Verringerung der Grundwasserneubildung nicht als Beeinträchtigung gewertet, die die Erheblichkeitsschwelle überschreitet.

Diese Feststellung gilt sowohl bezogen auf die lt. Ursprungs-B-Plan als auch auf die lt. dessen 1. Änderung zulässige Bodenversiegelung.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern könnten sich somit ausschließlich durch eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ergeben. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächenneuversiegelung bleiben diese zusätzlichen Einleitungen aber begrenzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern können ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl bezogen auf die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans als auch bezogen auf die Festsetzungen lt. dessen 1. Änderung.

9.2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Aus der Errichtung und Nutzung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich resultieren anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft. Baubedingte Beeinträchtigungen, insbesondere durch von den Baufahrzeugen verursachte Luftschadstoffemissionen, sind nur temporärer Natur und überschreiten deshalb die Erheblichkeitsschwelle nicht. Auch relevante betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erkennen. Aus der Nutzung der im Geltungsbereich bereits bestehenden Wohnbauflächen ergeben sich keine die Luftqualität erheblich beeinträchtigenden Wirkungen. Diese Einschätzung gilt sowohl bezogen auf die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans als auch bezogen auf die Festsetzungen lt. dessen 1. Änderung.

Mit der Errichtung von Wohngebäuden, Garagen, Zufahrten sowie anderen Nebenanlagen im Geltungsbereich wurden bzw. werden die lokal- und mikroklimatischen Geländeeigenschaften verändert (anlagebedingte Auswirkung). Die beiden wesentlichen Wirkfaktoren sind:

- die Beseitigung der vorher im Bereich der zulässigen Bauflächen vorhandenen Grünlandfläche und
- die Umgestaltung des Reliefs.

Gemäß Ursprungs B-Plan sind Überbauungen/Versiegelungen im Flächenumfang von insgesamt 2.828 m², gemäß 1. Änderung im Umfang von 2.855 m², zulässig (vgl. Kap. 9.2.2.2). In beiden Fällen nehmen die betroffenen Flächen insgesamt keine klimarelevante Größenordnung ein. Gleichzeitig sind die sich mit Realisierung der Festsetzungen der 1. Änderung ergebenden anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nur marginal höher als die entsprechenden Auswirkungen bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans.

9.2.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Mit der Errichtung des Wohngebietes sind für den Geltungsbereich bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt verbunden. Diese resultieren aus der Überplanung der vorherigen Biotope und den damit verbundenen Biotopabwertungen.

Relevante zusätzliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes in Form von Störungen angrenzender Lebensräume bzw. der dort siedelnden Arten können bereits an dieser Stelle weitestgehend ausgeschlossen werden. Die von den Wohnbaunutzungen im Geltungsbereich ausgehende Beeinträchtigungsintensität ist gering. Zudem sind die angrenzenden Flächen nicht als besonders störungsempfindlich einzuordnen. Diese Einschätzung gilt sowohl bezogen auf die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans als auch bezogen auf die Festsetzungen dessen 1. Änderung.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf Biotope, Tiere und Pflanzen ergeben sich im Geltungsbereich während der Bauphase im Bereich von Baustraßen und Lagerflächen durch Zerstörung der Vegetation, Standortveränderungen oder auch die Tötung von Tieren. Baubedingte Auswirkungen können aber auch angrenzende Lebensräume durch beim Baubetrieb emittierte Störreize (Lärm, Staub, Schadstoffe, Lichtblitze, Erschütterungen) betreffen.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die baubedingten Auswirkungen auf die unmittelbaren Eingriffsflächen (überbaubare Flächen) und deren nächste Umgebung beschränkt bleiben. Baustelleneinrichtung und Materiallagerung können auf diesen Flächen erfolgen. Die bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme ist damit im vorliegenden Fall kaum voneinander zu trennen. Die Beschreibung und Bewertung der sich aus der Flächen- bzw. Biotopinanspruchnahme ergebenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes erfolgt im nachfolgenden Abschnitt zu den anlagebedingten Auswirkungen.

Bez. der Gefahr, dass im Zuge der bauvorbereitenden Beseitigung der Vegetation geschützte bzw. gefährdete Tierarten geschädigt werden, ist festzustellen, dass hier durch Bauzeitenbegrenzungen oder andere Vermeidungsmaßnahmen, ggf. auch nach vorherigen Untersuchungen, eine wirkungsvolle Vermeidung erreicht werden kann. Eine detaillierte Darstellung dieses Sachverhalts mit Bezugnahme auf die Regelungen des besonderen Artenschutzes lt. § 44 BNatSchG erfolgt in Kap. 9.3.

Baubedingte Beeinträchtigungen der an die Bauflächen angrenzenden Lebensräume durch Störreize, die während des Baubetriebes emittiert werden, erreichen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine erhebliche Dimension:

- Die während der Bauphase emittierten Störreize sind nur temporärer Natur.
- Vegetationszerstörungen auf während der Bauphase beanspruchten Flächen werden überwiegend von den anlagebedingten Beeinträchtigungen überlagert.
- Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten sind weder für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs noch für die daran angrenzenden Biotope bekannt bzw. zu

erwarten. Vielmehr sind die hier vorkommenden Arten aufgrund der Siedlungsnähe schon derzeit an vergleichbare Störungen gewöhnt.

Grundsätzlich sind die zur Errichtung des Wohngebietes im Geltungsbereich ausschließlich baubedingt entstandenen sowie im geringen Umfang ggf. noch entstehenden Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen sowie deren Lebensräumen aufgrund der Überlagerung durch die anlagebedingten Wirkungen, der geringen Größe des Baugebietes sowie ihre nur temporären Wirksamkeit, als unerheblich zu bewerten.

Darüber hinaus ist aber auch festzustellen, dass die aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans anzunehmenden baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht höher sind, als die entsprechenden Beeinträchtigungen die sich bei vollständiger Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans ergeben würden (vgl. hierzu die Aussagen im folgenden Abschnitt).

Anlagebedingte Auswirkungen

Die erheblichsten Auswirkungen von Siedlungsbauvorhaben auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt sind meist anlagebedingt und resultieren aus der direkten Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen und deren Umbau zu ökologisch wenig wertvollen Siedlungsflächen mit höherem Versiegelungsgrad. Dies ist auch im vorliegenden Fall so, wobei der wesentliche Teil der anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes bereits entstanden ist, da alle 5 im Gebiet möglichen Wohngebäude bereits existieren. Allerdings hätten bei vollständiger Ausschöpfung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans noch weitere Bebauungen bzw. Versiegelungen, insbesondere durch Errichtung des Garagenkomplexes im südwestlichen Teil des Plangebietes, erfolgen können. Aber auch die Festsetzungen der 1. Änderung lassen, vor allem als Anbauten an die bestehenden Gebäude, noch zusätzliche Inanspruchnahmen bisheriger Gartenflächen zu (siehe Kap.9.1.2).

Entscheidend hinsichtlich der Ermittlung der Umweltauswirkungen der 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ ist der Vergleich des Planzustandes lt. 1. Änderung mit der Situation, die sich bei vollständiger Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans eingestellt hätte. Bei einem diesbezüglich durchgeführten Vergleich fällt folgendes auf:

- Der Umfang der im Geltungsbereich prinzipiell zulässigen Überbauungen bzw. Flächenversiegelungen und der daraus folgenden vollständigen Biotopabwertungen wird sich nur gering, um 27 m², erhöhen (siehe Kap. 9.2.2.2). Auch der Anteil an Gartenflächen sowie das Maß deren Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen bleibt etwa gleich.
- Daraus folgt unmittelbar, dass wird das Plangebiet auch in seiner Qualität als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kaum eine Veränderung erfahren wird. Abgesehen von der geringen Erhöhung der zulässigen Überbauung bzw. Versiegelung wird es sich um ein Wohngebiet mit relativ großzügigen, z.T. mit Gehölzen durchsetzten Gartenflächen handeln. Am Gebietsrand ist, mit ähnlicher Flächengröße wie im Ursprungs-B-Plan, ein standortgerechter Gehölzsaum festgelegt. Das Plangebiet bietet damit, in weitestgehend unveränderter Quantität und Qualität, Lebensraum für siedlungs(dorf)typische Arten (z.B. Kleinvögel, Kleinsäuger, ...).

Im Detail kann der Vergleich der lt. Ursprungs-B-Plan bzw. dessen 1. Änderung zu erwartenden Biotopstrukturen im Geltungsbereich den Tabellen 4 und 5 entnommen werden. In den Tabellen sind zu den zu erwartenden Biotoptypen die Flächengrößen und die Biotopwerte angegeben. Die kartographische Darstellung der als Ausgangszustand zu berücksichtigenden Biotoptypen lt. Ursprungs-B-Plan enthält **Abbildung 5** in Kap. 9.2.1.5.1. Zur kartographischen Darstellung der lt. den Festsetzungen des B-Plans zu erwartenden Biotopstruktur des Geltungsbereichs wurde die folgende **Abbildung 6** erstellt.

Abbildung 6: Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs lt. Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“

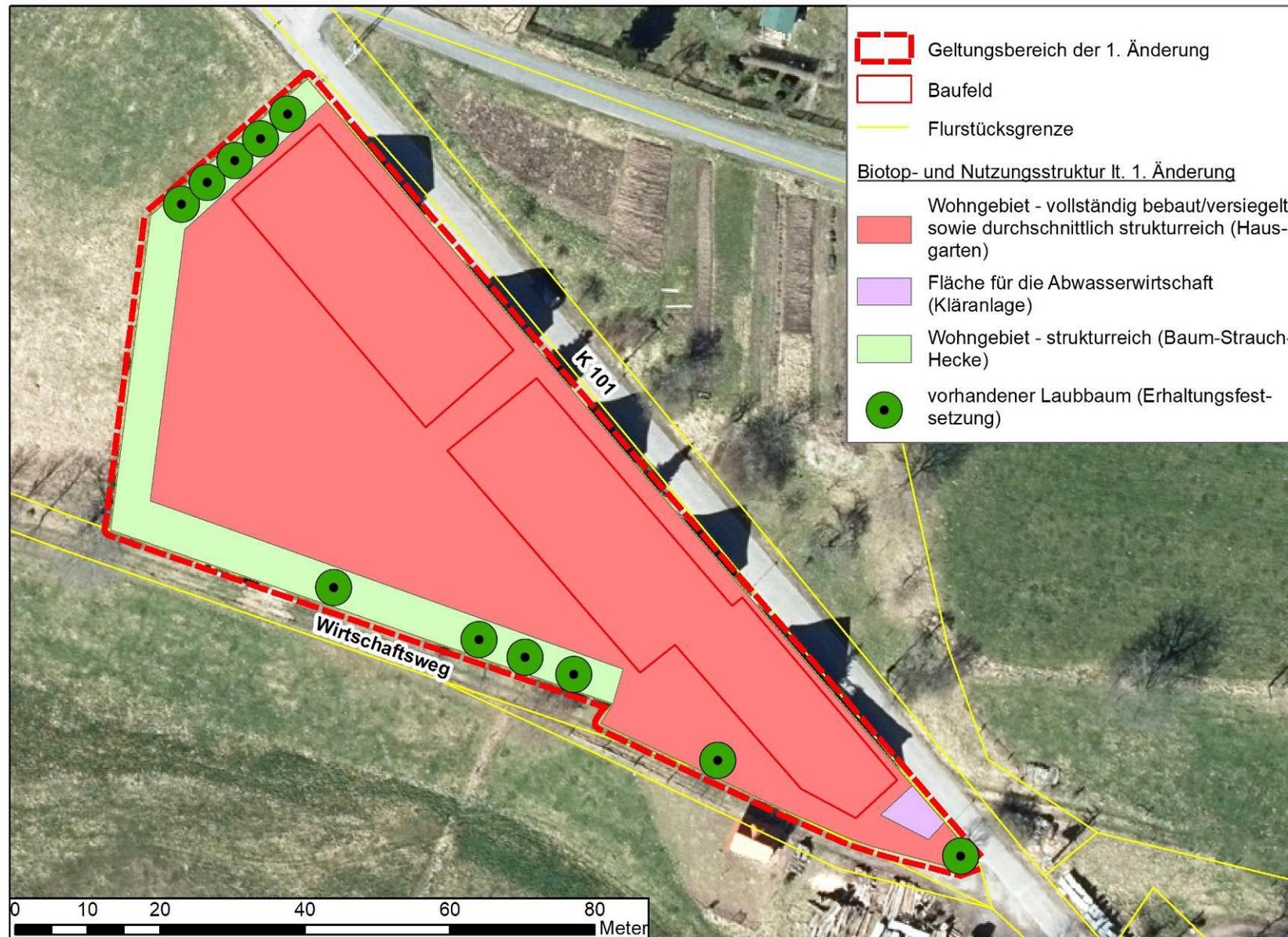


Tabelle 4 Biotope des Plangebietes lt. Ursprungs-B-Plan (vgl. auch **Abbildung 5** in Kap. 9.2.1.5.1)

Biototyp	Fläche [m²]	Bedeutungsstufe
A	B	C
Mischgebiet – vollständig bebaut/versiegelt ¹	2.762	0
Mischgebiet – strukturreich ²	580	30
Mischgebiet – durchschnittlich strukturreich ³	1.262	20
Wirtschaftsweg (teilversiegelt) ⁴	132	10
Summe	4.736	

¹ Es handelt sich um die Teilflächen des im Ursprungs-B-Plan festgesetzten MI-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) überbaubar bzw. versiegelbar sind.

² Es handelt sich um die Teilflächen des im Ursprungs-B-Plan festgesetzten MI-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) nicht überbaubar bzw. versiegelbar sind und für die aufgrund von Erhaltungs- bzw. Anpflanzfestsetzungen gleichzeitig eine strukturreiche Ausbildung anzunehmen ist (Baum-Strauch-Hecke an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze).

³ Es handelt sich um die Teilflächen des im Ursprungs-B-Plan festgesetzten MI-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) nicht überbaubar bzw. versiegelbar sind und die außerhalb der als strukturreich eingeordneten Teilflächen des Geltungsbereichs liegen. Für diese Teilflächen ist eine Nutzung als Gartenflächen anzunehmen. Es erfolgt eine Bewertung als durchschnittlich strukturreiche Gartenfläche.

⁴ Es handelt sich um die außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungs-B-Plans liegende Teilfläche, die dort trotzdem informativ als Verkehrsfläche besonderer zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) dargestellt wurde. Es erfolgt eine Bewertung als teilversiegelter Wirtschaftsweg.

Tabelle 5 Biotope des Plangebietes lt. 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ (vgl. auch **Abbildung 6**)

Biototyp	Fläche [m²]	Bedeutungsstufe
A	B	C
Wohngebiet – vollständig bebaut/versiegelt ¹	2.822	0
Wohngebiet – strukturreich ²	690	30
Wohngebiet – durchschnittlich strukturreich ³	1.192	20
Fläche der Wasserwirtschaft – vollständig bebaut/versiegelt ⁴	32	0
Summe	4.736	

¹ Es handelt sich um die Teilflächen des in der 1. Änderung festgesetzten WA-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) überbaubar bzw. versiegelbar sind.

² Es handelt sich um die Teilflächen des in der 1. Änderung festgesetzten WA-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) nicht überbaubar bzw. versiegelbar sind und für die aufgrund von Erhaltungs- bzw. Anpflanzfestsetzungen gleichzeitig eine strukturreiche Ausbildung anzunehmen ist (Fläche PF und Fläche mit Erhaltungsfestsetzungen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze).

³ Es handelt sich um die Teilflächen des in der 1. Änderung festgesetzten WA-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) nicht überbaubar bzw. versiegelbar sind und die außerhalb der als strukturreich eingeordneten Teilflächen des Geltungsbereichs liegen. Für diese Teilflächen ist eine Nutzung als Gartenflächen anzunehmen. Es erfolgt eine Bewertung als durchschnittlich strukturreiche Gartenfläche.

⁴ Es handelt sich um die im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs ausgewiesene Fläche für die Abwasserbeseitigung, auf der sich die zentrale Kläranlage des Wohngebietes befindet.

Beim Vergleich der in den beiden Tabellen beinhalteten Zahlen wird noch einmal deutlich, dass die aus den beiden B-Plan-Fassungen resultierenden versiegelungsbedingten Biotopabwertungen nur wenig differieren. Gleiches gilt für die Größe der im Plangebiet anzulegenden bzw. zu erhaltenden Gehölzbiotope. Mit Realisierung der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans sind somit keine anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt zu erwarten, die die entsprechenden Beeinträchtigungen lt. Ursprungs-B-Plan in erheblichem Maß übersteigen.

9.2.2.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Die Errichtung des Wohngebietes ist mit bau- und anlagebedingt Veränderungen der Situation des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholungseignung verbunden. Dies trifft sowohl auf die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans als auch auf die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans zu.

Baubedingte Auswirkungen

Typische Auswirkungen des Baubetriebes von Siedlungs- bzw. Verkehrsbauvorhaben sind visuelle und akustische Beeinträchtigungen des örtlichen Landschafts- bzw. Siedlungsbildes und des Erholungspotenzials der Landschaft. Der Einsatz von Bau- und Transportgeräten, die Aufhaltung von Bodenaushub oder Baumaterial können eine visuell wahrnehmbare, technogene Überprägung des Baugebietes sowie dessen Umfeldes während der Bauarbeiten bedingen. Hinzu kommt oft die Verlärmung der Landschaft bzw. des Siedlungsgebietes durch die Bauarbeiten.

Im vorliegenden Fall ist der wesentliche Teil des zur Errichtung der im Gebiet zulässigen Bebauungen nötigen Baubetriebs bereits erfolgt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans, durch die noch zulässigen baulichen Erweiterungen, zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht höher sind, als die entsprechenden Beeinträchtigungen die sich bei vollständiger Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans ergeben würden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes und des Erholungspotenzials ergeben sich bei Siedlungsbauvorhaben potenziell insbesondere durch Nutzungsänderungen und durch die Errichtung neuer Baukörper.

Beides ist im vorliegenden Fall bereits erfolgt, indem das bestehende Wohngebiet mit 5 einzelstehenden Wohngebäuden errichtet wurde. Allerdings lassen sowohl die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans als auch die Festsetzungen der 1. Änderungen, in begrenztem Maß, noch bauliche Erweiterungen, die zu weitergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen können, zu. Die noch zusätzlich überbaubare Fläche unterscheidet sich dabei kaum, so dass diesbezüglich keine relevanten Unterschiede zwischen den beiden B-Plan-Fassungen bestehen. Relevante Unterschiede gibt es allerdings hinsichtlich der Lage sowie der Art der noch zulässigen Bebauungen.

Lt. Ursprungs-B-Plan wäre im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs die Errichtung eines relativ großflächigen Garagenkomplexes (ca. 65 m x 15 m) im Baufeld B₁ möglich (siehe **Abbildung 2** in Kap. 9.1.4). Die 1. Änderung lässt maßvolle bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude um etwa 5 m nach Südwesten zu. In den anschließenden Gartenflächen dürfen nur gartentypische, kleinflächige Nebengebäude (Schuppen, Lauben, ...) errichtet werden.

Hieraus lässt sich der Schluss ziehen, dass sich mit der 1. Änderung, im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan, eine Verbesserung der Situation des Landschafts- bzw. Ortsbildes ergibt, da die dorf- und ortsuntypische Garagenbebauung in der Gartenzone hinter den Wohnhäusern entfällt. Gleichzeitig werden, in ähnlichem Umfang wie im Ursprungs-B-Plan, Festsetzungen zur Erhaltung bzw. zur Neuanlage standortgerechter Gehölzstrukturen getroffen.

9.2.2.7 Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit

Die Realisierung der Bebauung im Plangebiet ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen / Menschliche Gesundheit verbunden. Diese sind in ihrem Ausmaß allerdings stark begrenzt. Dies trifft sowohl auf die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans als auch auf die Festsetzungen der 1. Änderung zu.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen zur Errichtung von Wohngebäuden sowie der zu diesen gehörenden Nebenanlagen können sich prinzipiell Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Bereich angrenzender Wohnnutzungen durch Lärm- und Abgasemissionen der Baumaschinen sowie des baustellenbezogenen Transportverkehrs ergeben.

Im vorliegenden Fall waren diese Beeinträchtigungen aber aufgrund der geringen Größe des Baugebietes sowie des Umstandes, dass zu den nächsten Wohnbebauungen in Tissa ein größerer Abstand besteht, von vornherein als gering und nicht erheblich anzunehmen. Bezogen auf die nun geplante B-Plan-Änderung ist darüber hinaus festzustellen, dass die, aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung noch zulässigen baulichen Erweiterungen, zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht höher sind, als die entsprechenden Beeinträchtigungen, die sich bei vollständiger Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans ergeben würden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die mit der Bebauung im Plangebiet verbundene Nutzungsartenänderung ist bereits vor längerer Zeit, auf Grundlage des Ursprungs-B-Plans, erfolgt. Mit der 1. Änderung werden keine weiteren, relevanten Nutzungsartenänderungen, die ggf. als Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu werten wären, vorbereitet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Wesentliche betriebsbedingte Beeinträchtigung von vorwiegend für Wohnnutzungen vorbehaltenen Baugebieten ist meist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Hinzu können Immissionen, die von im Gebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen ausgehen, kommen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet lt. 1. Änderung, anstatt als Mischgebiet lt. Ursprungs-B-Plan, und dem damit verbundenen Ausschluss gewerblicher Nutzungen, ein geringeres Störpotenzial für das Gebiet selbst sowie die umliegenden Wohnnutzungen in Tissa. Dies ist als Verbesserung der Situation für das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit zu werten.

Gleichzeitig wird durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet aber auch der Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen erhöht. Konkret gelten lt. TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Vergleich zu Mischgebieten sowohl tags als auch nachts um 5 dB(A) niedrigere Schallimmissionsrichtwerte. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die einzige relevante Schallquelle im Umfeld der KFZ-Verkehr auf der nur sehr wenig frequentierten K101 ist, ist jedoch anzunehmen, dass auch die niedrigeren Schallimmissionsrichtwerte sicher eingehalten werden. Diese Position wird auch vom TLUBN in der Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans vom 19.08.2019 vertreten.

9.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegenden Gebäude. Auch Bodendenkmale/Bodenfunde sind für den Geltungsbereich nicht bekannt (vgl. Kap. 9.2.1.8).

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter in Folge der Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans als auch dessen 1. Änderung sind somit sehr unwahrscheinlich. Vorsorglich wird in der 1. Änderung trotzdem darauf hingewiesen, dass wenn im Zuge der Tiefbauarbeiten dennoch Bodenfunde zu Tage treten, diese unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege zu melden sind.

Auch bez. der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine relevanten Unterschiede zwischen den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans sowie dessen 1. Änderung festzustellen.

9.2.2.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der Schutzgüter bzw. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern im Plangebiet bestehen Wirkungsgefüge bzw. komplexe Wechselwirkungen. Relevante Wechselwirkungen sind z.B. die Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, und Wasser oder das Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkungsgefüge Wasser-Mensch. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Beschreibung und Bewertung der Umwelt des Plangebietes wurden die relevanten Aspekte der funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern bereits berücksichtigt, ohne dass darauf jeweils explizit hingewiesen wurde. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell mit erfasst.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass gemäß den Darstellungen in den Kap. 9.2.2.2 bis 9.2.2.8 in Folge der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans, in Bezug zu den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu erwarten sind. Entsprechend sind auch erhebliche Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern kaum vorstellbar.

9.2.2.10 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich im relevanten Umfeld um das Plangebiet kein Betrieb, der unter die Bestimmungen der Störfallverordnung fällt. Dies gilt auch mit Bezug auf die PRIMAGAS GmbH in Waldeck, auf die in der Stellungnahme des TLUBN zum Vorentwurf des B-Plans vom 19.08.2019 verwiesen wird. Dieser Betrieb liegt etwa 8 km nordöstlich des Plangebietes.

Darüber hinaus ist das im Plangebiet vorgesehene Allgemeine Wohngebiet nicht als in relevantem Maß anfälliger in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen als das bisher vorgesehene Mischgebiet einzuordnen. In Verbindung mit der B-Plan-Änderung wird somit keine relevante Erhöhung des Gefahrenpotenzials in Folge schwerer Unfälle oder Katastrophen gesehen.

9.2.2.11 Wechselwirkungen mit anderen Bebauungsplänen oder Vorhaben - Kumulation erheblicher Umweltauswirkungen

Neben der Ermittlung und Bewertung der durch die 1. Änderung des B-Plans an sich zu erwartenden Umweltauswirkungen sind gemäß Nr. 2 b) ff) der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und zu

den §§ 2a und 4c BauGB im Rahmen der Umweltprüfung auch kumulative Wirkungen mit gleichartigen und annähernd gleichzeitig zu realisierenden Vorhaben zu beschreiben.

Im vorliegenden Fall sind keine anderen B-Pläne oder Vorhaben bekannt, die als kumulierende Vorhaben zur in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ zu berücksichtigen wären.

9.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange

Im Rahmen der Umweltprüfung zur 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ ist auch zu betrachten, ob durch die in Folge der Festsetzungen der 1. Änderung noch zulässigen zusätzlichen Bebauungen artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Konkret geht es um die Klärung der Frage, ob die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu befürchten ist.

Hierzu ist vorab anzumerken, dass, anders als bei der Ermittlung der grundsätzlichen Umweltauswirkungen sowie der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, nicht der Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht vorzunehmen ist, sondern die derzeit tatsächlich bestehende Situation im Plangebiet maßgebend ist.

In Kap. 9.2.1.5.3 wurde dargelegt, dass im Geltungsbereich aus der Grundgesamtheit der artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ausschließlich Brutvorkommen siedlungstypischer Kleinvögel relativ sicher sind. Nicht völlig auszuschließen sind darüber hinaus eine Nutzung der Gartenflächen als Teillebensraum durch die Zauneidechse sowie Sommer- und Zwischenquartiernutzungen der Gebäude sowie der Altbäume im Geltungsbereich durch Fledermäuse. Für diese Gruppen bzw. Arten ist es erforderlich, die Möglichkeit der Auslösung der Verbote:

- Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

genauer zu betrachten.

Grundsätzlich ist die Wahrscheinlichkeit der Auslösung von Verbotstatbeständen nicht besonders hoch, da der wesentliche Teil der Bebauungen im Geltungsbereich bereits realisiert ist und auf Basis die Festsetzungen der 1. Änderung nur im begrenzten Maß noch zusätzliche Bebauungen zulässig sind.

Gruppen- bzw. artbezogen ist darüber hinaus folgendes festzustellen:

Kleinvögel

Die Auslösung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf die potenziell betroffenen, boden-, gehölz- oder gebäudebrütenden Kleinvögel wird vermieden, indem in der 1. Änderung darauf hingewiesen wird, dass den noch zulässigen Baumaßnahmen vorausgehende Gehölzrodungen sowie Teilabrisse von Gebäuden nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, erfolgen dürfen.

Die Zerstörung einzelner Brutstätten europäischer Vogelarten im Zuge der Realisierung noch zulässiger Bebauungen kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Da dies aber Beeinträchtigungen wären, die sich grundsätzlich nur auf einzelne Individuen auswirken würden und im Gebiet ausschließlich häufige und nicht gefährdete Vogelarten zu erwarten sind, würde sich dies nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der einzelnen betroffenen Art auswirken. Dies wiederum ist die Voraussetzung dafür, dass sich hieraus

keine Auslösung des Verbotes Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu zerstören, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, ergibt.

Zauneidechse und Fledermäuse

Vorkommen der Zauneidechse sowie Quartiernutzungen durch Fledermäuse im Geltungsbereich sind bisher nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden, da (bedingt) Habitateignung besteht. Bezugnehmend auf diese Situation erfolgt in der 1. Änderung der grundsätzliche Hinweis, dass vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherrn zu prüfen ist, ob diese Tierarten betroffen sein könnten. Ist dies der Fall, ist ein Sachkundiger hinzuzuziehen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Durch diese werden dann, falls erforderlich, Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelungen, Umsiedlungen, Schaffung von Ersatzquartieren, ...) festgelegt, durch die die Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden kann. Dieses Vorgehen entspricht explizit den in der Stellungnahme des Saale-Holzland-Kreises zum Vorentwurf der 1. Änderung vom 20.08.2019 zu diesem Thema gegebenen Hinweisen.

9.4 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Alternativenprüfung sind zur Verfügung stehende, „vernünftige“ Vorhabenalternativen zu prüfen. Alternativen sind „vernünftig“, wenn sie die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des B-Planes berücksichtigen. Es sind andere Wege zur Erreichung des Ziels gefragt – das Ziel des B-Planes selbst wird nicht in Frage gestellt (SCHMIDT 2005). Gegenstand der Alternativenprüfung im Rahmen der Umweltprüfung sollten insbesondere die Vorhabenwirkungen bzw. Vorhabensteile sein, die voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter führen.

Mit der 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ wird vor allem das Ziel verfolgt, die Bauleitplanung an den aktuellen Gebietscharakter, der sich im Gegensatz zum im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Mischgebiet inzwischen als Wohngebiet entwickelt hat, anzupassen. Die bestehenden Wohnbauflächen werden gesichert und es werden moderate Erweiterungsmöglichkeiten ausgewiesen. Gleichzeitig wird der im Ursprungs-B-Plan im südwestlichen Teil des Plangebietes ausgewiesene Garagenkomplex, der insbesondere eine relevante Störung des Landschafts- bzw. Ortsbildes darstellen würde, gestrichen.

Ergebnis der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Konfliktanalyse (siehe Kap. 9.2.2.1 bis Kap. 9.2.2.11) ist, dass mit Realisierung der Festsetzungen der 1. Änderung, im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan, keine weitergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorbereitet werden. Im Gegenteil, für einzelne Schutzgüter, vor allem das Landschafts- bzw. Ortsbild, ergibt sich im Vergleich zur Ursprungsplanung eine Verbesserung der Situation. Damit erübrigt sich eine weitergehende Prüfung auf Alternativen zur beabsichtigten B-Plan-Änderung.

9.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die wichtigsten zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der Umwelt erforderlichen Maßnahmen werden in der 1. Änderung des B-Plans zeichnerisch oder textlich festgesetzt bzw. es wird auf sie hingewiesen. Im Folgenden werden die in der 1. Änderung festgesetzten und die weiteren zu empfehlenden Vermeidungs-, Minimierungs-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen noch einmal einzeln erläutert.

Minimierung der anlagebedingten Bodenneuversiegelung

Mit dem Ziel, die Bodenneuversiegelung zu minimieren, wird für PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten eine Oberflächenbefestigung ausschließlich mit wasser- und durchlässigen Belägen zugelassen.

Schutz von Brutvögeln

Mit dem Ziel, im Bereich der noch zusätzlich zu überbauenden Flächen ggf. brütende Individuen der Avifauna vor direkten Beeinträchtigungen zu schützen und damit auch die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, wird in der 1. Änderung des B-Plans darauf hingewiesen, dass den Baumaßnahmen vorausgehende Gehölzrodungen sowie bauvorbereitender Abriss von Gebäudeteilen nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, erfolgen dürfen.

Schutz weiterer artenschutzrelevanter Tierarten

Für den Fall, dass der Verdacht auf Vorkommen weiterer artenschutzrelevanter Tierarten (z.B. Zauneidechse, Fledermäuse) im Bereich geplanten Bauflächen besteht, sind ein Sachverständiger sowie die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen und es ist über die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen zu entscheiden. Auch hierauf wird in der 1. Änderung hingewiesen.

Vermeidung unnötiger Biotop- bzw. Flächeninanspruchnahme während der Bauphase

Während der Bauphasen sollen alle Lagerflächen und Fahrwege grundsätzlich auf den minimal erforderlichen Flächenbedarf begrenzt werden. Damit werden baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt minimiert.

9.6 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

9.6.1 Rechtliche Situation / Methodische Grundlage

Rechtliche Situation

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. (TMLNU 2005)

Vom Gesetzgeber wird der Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor allen weiteren Schritten eingeräumt. Die Vermeidung ist damit das erste und wichtigste Ziel der Eingriffsregelung, denn für Natur und Landschaft ist es das Beste, wenn Beeinträchtigungen gar nicht erst entstehen. Hieran anschließend hat der Planungsträger Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 200a BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorausschauend, wieder gut machen kann. (TMLNU 2005)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ werden entsprechend den Ergebnissen der Konfliktanalyse (vgl. Kap. 9.2.22 bis 9.2.2.11), im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan, keine zusätzlichen erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter und damit auch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sein. Dabei wurden in der Konfliktanalyse die in der 1. Änderung verankerten Maßnahmen, die vordergründig die Entwicklung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen bzw. eine gute Eingliederung der Wohnbebauung ins Landschaftsbild zum Ziel haben, also den Charakter

naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen besitzen und im Wesentlichen so auch bereits im Ursprungs-B-Plan vorgesehen waren, bereits berücksichtigt.

Die zur Vermeidung bzw. Minderung von Umweltbeeinträchtigungen geplanten Maßnahmen wurden bereits im Kap. 9.5 beschrieben. Nachfolgend erfolgen die verbleibenden Schritte im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung, indem:

- die im Geltungsbereich geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben werden (Kap. 9.6.2),
- überprüft wird, ob weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (Kap 9.6.3) sowie
- die abschließende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt (Kap. 9.6.4).

Methodische Grundlage

Die Ermittlung des notwendigen Umfangs an Ausgleichsmaßnahmen, die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgen unter Zuhilfenahme der Veröffentlichung „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ des TMLNU (2005).

Dieses Bilanzierungsmodell wird vom TMLNU für alle Planungen und Vorhaben, die den Vorschriften des § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen, zur Anwendung empfohlen.

Das Bilanzierungsmodell des TMLNU ist ein Biotopwertverfahren, dass durch folgendes methodische Vorgehen kennzeichnet ist:

Schritt 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

- Vergabe von Biotopwerten für den Ausgangszustand und den Planungszustand der Flächen des Geltungsbereichs.
Die Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen des Geltungsbereichs erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999).
- Vergleich der Bedeutungsstufen der Bestands- und Planungsebene.
Durch Multiplikation der Differenz zwischen den Wertstufen von Ausgangs- und Planungszustand mit der Flächengröße der Eingriffsfläche wird festgestellt, wo und mit welcher Eingriffsschwere sich Festsetzungen des Bebauungsplanes nachteilig auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auswirken. Ergebnis dieser Eingriffsbewertung sind Flächenäquivalente als Ausdruck des Wertverlustes oder Wertzuwachses, welche als Verrechnungswerte in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einfließen.

Schritt 2: Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

- Ermittlung des Wertzuwachses der Ausgleichsflächen
In diesem Schritt wird analog zur Ermittlung der Wertminderung der Flächen des Geltungsbereichs der Wertzuwachs der Ausgleichsflächen ermittelt, indem die Differenz des Biotopwertes vor und nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahme mit der Größe der jeweiligen Ausgleichsfläche multipliziert wird. Ergebnis dieses Arbeitsschrittes sind positive Verrechnungswerte als Ausdruck des Wertzuwachses auf der Ausgleichsfläche.

Schritt 3: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- Gegenüberstellung von Wertverlust der Eingriffsfläche(n) und Wertzuwachs der Kompensationsfläche(n)
Die abschließende Bilanzierung über die Flächenäquivalente zeigt an, ob mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen auch unter flächenmäßigen Gesichtspunkten hinreichender Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts geschaffen werden konnte oder ob weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Die Anwendung dieser Modellrechnung ersetzt lt. TMLNU (2005) jedoch nicht die gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG geforderte Einzelfallprüfung. Der Planungsträger hat im Einzelfall grundsätzlich die Erheblichkeit des Eingriffs festzustellen und darüber hinaus eine Begründung im Umweltbericht zu erarbeiten, aus der im nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderlichen Umfang hervorgeht, dass die Maßnahmen geeignet sind, die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen zu vermeiden oder auszugleichen.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung können nach TMLNU (2005) zum Beispiel folgende Gesichtspunkte relevant sein:

- Das Bilanzierungsmodell liefert keine Orientierungswerte für die landschaftsgerechte Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Die Ermittlung des benötigten Ausgleichsumfanges für Landschaftsbildbeeinträchtigungen macht daher eine verbal-argumentative Auseinandersetzung mit den landschaftsästhetischen Aspekten des Eingriffs erforderlich.
- Da die speziellen Lebensraumansprüche vieler Tierarten nicht allein durch einen Biotoptyp beschrieben werden können, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen verbal-argumentativ zu bewerten und soweit erforderlich zusätzlich in die Eingriffs-/Ausgleichs-bilanz einzustellen.
- Das Bilanzierungsmodell ersetzt auch nicht die Ermittlung der funktionspezifischen Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter. Parallel zur Berechnung des Kompensationsumfanges ist immer die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Eingriffswirkungen zu führen. Werden Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung (z. B. Retentionsbereiche der Auen oder besonders schutzwürdige Böden) beeinträchtigt, kann weiterer Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen entstehen.

9.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ beinhaltet eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme. Diese Ausgleichsmaßnahmen ersetzt die bereits im Ursprungs-B-Plan ausgewiesene Ausgleichsmaßnahme und trägt wesentlich dazu bei, dass nach Realisierung der geplanten Wohnbebauung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben.

Die geplante Ausgleichsmaßnahme soll innerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden. Sie wird im Folgenden beschrieben.

Anlage einer Baum-Strauch-Hecke am West- und Südwestrand des Plangebietes

Am West- und Südwestrand des Plangebietes wird in der 1. Änderung die Fläche PF festgesetzt. Die Fläche PF ist insgesamt ca. 110 m lang und 5 m breit und nimmt eine Grundfläche von 525 m² ein.

Auf PF soll eine Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Gehölzen entwickelt werden. In Verbindung mit den anschließend an PF, am nordwestlichen sowie südlichen Gebietsrand vorhandenen und zu erhaltenden Laubbäumen soll damit eine standorttypische Eingrünung des Wohngebietes erfolgen und ein harmonischer Übergang zum südlich anschließenden, durch extensive Grünlandnutzungen geprägten „Tissaer Tälchen“ realisiert werden.

Die auf PF festgesetzte Baum-Strauch-Hecke ist als dreireihige Pflanzung standortheimischer Laubgehölze - eine entsprechende Pflanzliste mit Angabe von Pflanzqualitäten ist in die textlichen Festsetzungen integriert - anzulegen. Der Abstand zwischen den Pflanzreihen soll 1,5 m, die Pflanzabstände in den Reihen 1 m betragen. Je 10 m Hecke ist mindestens ein Laubbaum in die Pflanzung zu integrieren. Die im Bereich von PF schon vorhandenen standortheimischen Laubgehölze sollen in die Hecke integriert

werden. Im Bereich von PF derzeit vorhandene, nicht standortheimische Nadelgehölze (vor allem Fichten) sind durch Laubgehölze zu ersetzen.

Die Umsetzung der Maßnahme einschl. einer insgesamt 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie einer daran anschließenden Unterhaltungspflege erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer.

9.6.3 Überprüfung der Erforderlichkeit zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die nachfolgenden Tabellen enthalten die entsprechend der im Kap. 9.6.1 beschriebenen Vorgehensweise vorgenommene Bewertung der Flächen des Plangebietes im Ausgangs- und im Planungszustand. Auch hierbei ist wiederum zu berücksichtigen, dass als Ausgangszustand die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans anzusetzen sind.

Tabelle 6 Bewertung der Flächen des Plangebietes im Ausgangszustand (Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans - vgl. auch **Abbildung 5** in Kap. 9.2.1.5.1)

Biotoptyp	Fläche [m ²]	Bedeutungsstufe	FÄQ
A	B	C	B x C
Mischgebiet – vollständig bebaut/versiegelt ¹	2.762	0	0
Mischgebiet – strukturreich ²	580	30	17.400
Mischgebiet – durchschnittlich strukturreich ³	1.262	20	25.240
Wirtschaftsweg (teilversiegelt) ⁴	132	10	1.320
Summe	4.736		43.960

¹ Es handelt sich um die Teilflächen des im Ursprungs-B-Plan festgesetzten MI-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) überbaubar bzw. versiegelbar sind.

² Es handelt sich um die Teilflächen des im Ursprungs-B-Plan festgesetzten MI-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) nicht überbaubar bzw. versiegelbar sind und für die aufgrund von Erhaltungs- bzw. Anpflanzfestsetzungen gleichzeitig eine strukturreiche Ausbildung anzunehmen ist (Baum-Strauch-Hecke an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze).

³ Es handelt sich um die Teilflächen des im Ursprungs-B-Plan festgesetzten MI-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) nicht überbaubar bzw. versiegelbar sind und die außerhalb der als strukturreich eingeordneten Teilflächen des Geltungsbereichs liegen. Für diese Teilflächen ist eine Nutzung als Gartenflächen anzunehmen. Es erfolgt eine Bewertung als durchschnittlich strukturreiche Gartenfläche.

⁴ Es handelt sich um die außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungs-B-Plans liegende Teilfläche, die dort trotzdem informativ als Verkehrsfläche besonderer zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) dargestellt wurde. Es erfolgt eine Bewertung als teilversiegelter Wirtschaftsweg.

Tabelle 7 Bewertung der Flächen des Plangebietes im Planzustand (Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans - vgl. auch **Abbildung 6** in Kap. 9.2.2.5)

Biotoptyp	Fläche [m ²]	Bedeutungsstufe	FÄQ
A	B	C	B x C
Wohngebiet – vollständig bebaut/versiegelt ¹	2.822	0	0
Wohngebiet – strukturreich ²	690	30	20.700
Wohngebiet – durchschnittlich strukturreich ³	1.192	20	23.840
Fläche der Wasserwirtschaft – vollständig bebaut/versiegelt ⁴	32	0	0
Summe	4.736		44.540

¹ Es handelt sich um die Teilflächen des in der 1. Änderung festgesetzten WA-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) überbaubar bzw. versiegelbar sind.

² Es handelt sich um die Teilflächen des in der 1. Änderung festgesetzten WA-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0.4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) nicht überbaubar bzw. versiegelbar sind und für die aufgrund von Erhaltungs- bzw. Anpflanzfestsetzungen gleichzeitig eine strukturreiche Ausbildung

anzunehmen ist (Fläche PF und Fläche mit Erhaltungsfestsetzungen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze).

- ³ Es handelt sich um die Teilflächen des in der 1. Änderung festgesetzten WA-Gebietes, die entsprechend der GRZ von 0,4 (zzgl. zulässiger Überschreitung um 50 %) nicht überbaubar bzw. versiegelbar sind und die außerhalb der als strukturreich eingeordneten Teilflächen des Geltungsbereichs liegen. Für diese Teilflächen ist eine Nutzung als Gartenflächen anzunehmen. Es erfolgt eine Bewertung als durchschnittlich strukturreiche Gartenfläche.
- ⁴ Es handelt sich um die im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs ausgewiesene Fläche für die Abwasserbeseitigung, auf der sich die zentrale Kläranlage des Wohngebietes befindet.

Ergebnis des nach den Vorgaben des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ vorgenommenen Biotopwertvergleichs ist, dass mit Realisierung der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans, im Vergleich zur Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans, **kein Biotopwertverlust**, sondern sogar eine geringe Biotopwertsteigerung um 580 FÄQ-Wertpunkten (44.540 FÄQ-Wertpunkte – 43.960 FÄQ-Wertpunkte) zu erwarten ist. Dies bedeutet, dass **weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig** sind.

9.6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Entsprechend des in Kap. 9.6.3 dargestellten, rein rechnerischen, gemäß „Thüringer Bilanzierungsmodell“ durchgeführten Biotopwertvergleichs ergibt sich in Folge der beabsichtigten Ablösung des Ursprungs-B-Plans durch dessen 1. Änderung, über die innerhalb des Geltungsbereichs geplante Ausgleichsmaßnahme hinaus, kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Verbal-argumentative Einzelfallprüfung

Die rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ersetzt entsprechend den Hinweisen in TMLNU (2005) nicht die erforderliche Einzelfallprüfung zur Feststellung der Eingriffserheblichkeit im Sinne des § 14 BNatSchG. In diesem Zusammenhang sind insbesondere mögliche Beeinträchtigungen

- des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes,
- von Tierlebensräumen,
- der abiotischen Schutzgüter und
- sonstiger nicht über Flächenäquivalente quantifizierbarer Wert- und Funktionselemente (z.B. Einzelbäume)

zu berücksichtigen.

Zur Bewertung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des **Landschafts- bzw. Siedlungsbildes** wurde in Kap. 9.2.2.6 festgestellt, dass diese die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden, sondern sich diesbezüglich sogar eine Verbesserung der Situation in Bezug auf den Ursprungs-B-Plan ergeben wird. Maßgebend ist hier, dass in der 1. Änderung die im Ursprungs-B-Plan vorgesehene dorf- und ortsuntypische Garagenbebauung nicht mehr festgesetzt wird.

Eine Wertminderung des Geltungsbereichs als **Tierlebensraum** in Folge der 1. Änderung des B-Plans ist nicht erkennbar. Abgesehen von der geringen Erhöhung der zulässigen Überbauung bzw. Versiegelung wird es sich um ein Wohngebiet mit relativ großzügigen, z.T. mit Gehölzen durchsetzten Gartenflächen, handeln. Am Gebietsrand ist, mit ähnlicher Flächengröße wie im Ursprungs-B-Plan, ein standortgerechter Gehölzsaum festgelegt. Das Plangebiet bietet damit, in weitestgehend unveränderter Quantität und Qualität, Lebensraum für siedlungs(dorf)typische Arten (z.B. Kleinvogel, Kleinsäuger, ...). Zur Vermeidung der

Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird in Bezug auf die Artengruppe der Kleinvögel eine Bauzeitenregelung getroffen. Um Verbotsauslösungen in Bezug auf andere artenschutzrechtlich relevante Tierarten vorzubeugen wird darauf hingewiesen, dass bei Verdacht auf Vorkommen solcher Arten, vor Beginn von Baumaßnahmen ein Sachkundiger sowie die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen sind.

Zur Beeinträchtigung der **abiotischen Schutzgüter** Boden, Wasser und Klima wurde in den Kap. 9.2.2.3 und 9.2.2.4 die Nicht-Erheblichkeit der Vorhabenswirkungen festgestellt.

Für alle im Plangebiet vorhandenen **Einzelbäume** mit besonderer ästhetischer Bedeutung (mittelalte und alte Laubbäume an der West- und Südwestgrenze des Geltungsbereichs) wird in der 1. Änderung der Erhalt festgesetzt.

9.7 Zusammenfassung

9.7.1 Methodik/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts

Die zur Durchführung der Umweltprüfung angewandten methodischen Grundsätze sind bez. der Bestandsaufnahme im Kap. 9.1.4 bzw. in den Kap. zu den einzelnen Schutzgütern und bez. der Konfliktanalyse im Kap. 9.2.2.1 beschrieben. Das zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich angewandte „Thüringer Bilanzierungsmodell“ ist im Kap. 9.6.1 erklärt.

Die Zusammenstellung des Umweltberichtes bereitere grundsätzlich keine Schwierigkeiten. Zu beachten war, dass aufgrund des durch den Ursprungs-B-Plan für den Geltungsbereich bestehenden Planungsrechts, die Umweltauswirkungen nicht bezogen auf die derzeit tatsächlich bestehende Situation, sondern bezogen auf die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans, zu ermitteln waren.

9.7.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB wird die Gemeinde Tissa die Durchführung der mit den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans vorbereiteten Bauvorhaben durch kontinuierliche Baustellenkontrollen überwachen und insbesondere kontrollieren, ob weitere als die im Umweltbericht prognostizierten erheblichen Umweltbeeinträchtigungen eintreten. Werden frühzeitig weitere erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, wird entschieden, ob diese zu vermeiden sind oder ob zusätzliche Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Weiterhin wird im Rahmen des Monitorings auch die Realisierung der geplanten Ausgleichsmaßnahme überwacht.

9.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Tissa beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Der Kirchberg“. Hauptgründe für die Änderung des B-Plans sind die Anpassung der Bauleitplanung an den bestehenden Gebietscharakter eines Wohngebietes, ohne gewerbliche Ansiedlungen sowie die bauplanungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung.

Für die 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ ergibt sich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans zu ermitteln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich in Form des Ursprungs-B-Plans zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht. Somit ist die Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht auf die aktuell bestehende örtliche Situation, sondern auf das

existierende Planungsrecht zu beziehen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Tissa, unmittelbar an der in den Ort hineinführenden K 101, am relativ steilen, südwestexponierten Talhang des „Tissaer Tälchens“, welches das Plangebiet vom historischen Kernort trennt. Im Plangebiet befinden sich aktuell 5 Wohngrundstücke, die jeweils an der K 101 mit Wohnhäusern, Garagen und anderen Nebengebäuden bebaut sind. Nach Süden schließen sich an die Wohnbebauung teils ausgedehnte Gartenflächen an, die bis an einen schmalen Wirtschaftsweg reichen, der das Plangebiet nach Süden begrenzt.

Die im Zuge der Umweltprüfung durchzuführende Bestandserfassung erfolgte auf Basis recherchierbarer Daten und Informationen. Ergänzend wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt.

Konkreter soll mit der 1. Änderung des B-Plans die Umwidmung des bisher im Plangebiet ausgewiesenen Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Die Baufelder werden dabei so abgegrenzt, dass die entlang der K101 errichtete Wohnbebauung gesichert wird und noch maßvoll nach Südwesten erweitert werden können. Die südwestlich der Bebauung folgenden Gartenzonen sollen als solche erhalten und gut eingegrünt werden. Im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan soll insbesondere auch ein im Bereich dieser Gartenzonen ausgewiesener, bisher aber nicht errichteter Garagenkomplex, gestrichen werden. Das zulässige Maß der Bebauung bleibt im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan im Wesentlichen gleich. Zur Eingrünung des Wohngebietes wird am West- sowie Südrand des Gebietes, unter Einbeziehung bereits vorhandener Laubgehölze, die Entwicklung eines Gehölzsaumes aus standortheimischen Laubgehölzen festgelegt.

Ergebnis der im Zuge der Umweltprüfung durchgeführten Konfliktanalyse, in der schutzgutbezogen die Umweltauswirkungen der Festsetzungen der 1. Änderung mit den Umweltauswirkungen des bisher rechtskräftigen B-Plans verglichen wurden, ist, dass sich mit Aufstellung der 1. Änderung **keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen** ergeben werden. Insbesondere Folgendes wurde festgestellt:

- Der Umfang der im Geltungsbereich prinzipiell zulässigen Überbauungen bzw. Flächenversiegelungen wird sich nur gering, um 27 m², erhöhen. Sowohl für das Mischgebiet lt. Ursprungs-B-Plan, als auch für das Allgemeine Wohngebiet lt. 1. Änderung wurde eine GRZ von 0.4 festgesetzt. In beiden Fällen wurde die zur Errichtung von Nebenanlagen lt. BauNVO zulässige Überschreitung dieser GRZ bis 0.6 nicht ausgeschlossen. Somit ergibt sich nur durch eine in Anpassung an die bestehende Situation erfolgende Vergrößerung des Plangebietes im Südosten eine geringe Erweiterung der zulässigen Versiegelung.
- In seiner Qualität als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird das Plangebiet durch die 1. Änderung kaum eine Veränderung erfahren. Abgesehen von der geringen Erhöhung der zulässigen Überbauung bzw. Versiegelung wird es sich um ein Wohngebiet mit relativ großzügigen, z.T. mit Gehölzen durchsetzten Gartenflächen handeln. Am Gebietsrand ist, mit ähnlicher Flächengröße wie im Ursprungs-B-Plan, ein standortgerechter Gehölzsaum festgelegt. Das Plangebiet bietet damit, in weitestgehend unveränderter Quantität und Qualität, Lebensraum für siedlungs(dorf)typische Arten (z.B. Kleinvögel, Kleinsäuger, ...).
- Hinsichtlich des Orts- bzw. Landschaftsbildes ergibt sich mit der 1. Änderung, im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan, eine Verbesserung der Situation, da die dorf- und ortsuntypische Garagenbebauung in der Gartenzone hinter den Wohnhäusern entfällt. Gleichzeitig werden in ähnlichem Umfang, wie im Ursprungs-B-Plan Festsetzungen zur Erhaltung bzw. zur Neuanlage standortgerechter Gehölzstrukturen getroffen.

- Schließlich ergibt sich aus der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, anstatt als Mischgebiet, und dem damit verbundenen Ausschluss gewerblicher Nutzungen, ein geringeres Störpotenzial für das Gebiet selbst sowie die umliegenden Wohnnutzungen in Tissa (z.B. durch Lärmemissionen von Gewerbebetrieben oder Emissionen des Kfz-Verkehrs). Dies ist als Verbesserung der Situation für das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit zu werten.

Analog zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde festgestellt, dass die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“, im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan, auch nicht mit zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein wird. Neben der innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Entwicklung einer gebietsbegrenzenden Laubholzhecke sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird in Bezug auf die Artengruppe der Kleinvögel eine Bauzeitenregelung getroffen. Um Verbotsauslösungen in Bezug auf andere artenschutzrechtlich relevante Tierarten vorzubeugen wird darauf hingewiesen, dass bei Verdacht auf Vorkommen solcher Arten, vor Beginn von Baumaßnahmen ein Sachkundiger sowie die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen sind.

Abschließend ist einzuschätzen, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen die Realisierung der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ umweltverträglich erfolgen kann.

9.8 Quellenverzeichnis zum Umweltbericht

HIEKEL et al. (2004): Die Naturräume Thüringens. – Naturschutzreport 21, Jena.

KÖPPEL, J. et al. (1998): Praxis der Eingriffsregelung. 1. Aufl., 397 S., Stuttgart: Ulmer.

SCHMIDT (2005): Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Vortrag im Rahmen der BDLA Erfurter Arbeitstage 2005.

TLUG (2017): OBK 2.0 – Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena. Stand 09.05.2017.

TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell, Erfurt.

TMBLV (2012): Regionalplan Ostthüringen (RP-OT). Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 18.06.2012.

10. Flächenbilanz gemäß der 1. Änderung

Flächenart	Teilflächengröße (m ²)
Baugebietsfläche: beide WA - Gebiete (davon PF-Fläche: 525 m ²)	4.704
Fläche für Abwasserbeseitigung	32
Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich	4.736

11. Planverfahren der 1. Änderung

Gemäß den Anforderungen des BauGB erfolgt zur 1. Änderung des rechtskräftigen Ursprungs-B-Planes die Durchführung eines B-Plan-Änderungsverfahrens.

Ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Ursprungs-B-Plans wurde vom Gemeinderat Tissa nicht gefasst.

Der Entwurf zur 1. Änderung für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde zum 17.06.2019 erstellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 17.06.2019 im Zeitraum 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019. Die Bekanntmachungen zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 (1) BauGB erfolgten an den beiden Verkündungstafeln der Gemeinde in Tissa am 12.07.2019 und in Ulrichswalde am 13.07.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Entwurf vom 17.06.2019 mittels Anschreiben vom 16.07.2019.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde zum 22.09.2020 erstellt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf vom 22.09.2020 wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Tissa mit Ulrichswalde am2020 gefasst. Die Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zur 1. Änderung des B-Planes sowie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte an den beiden Verkündungstafeln der Gemeinde Tissa am2020.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erfolgte mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 22.09.2020 im Zeitraum2020 bis einschließlich2020.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Entwurf vom 22.09.2020 mittels Anschreiben vom2020.



Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung