

# **Gemeinde Endschütz**

---

## **Bebauungsplan**

- Vorentwurf -

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Dorfteich“**

Begründung

## INHALT

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.3	Kartengrundlage .....	5
1.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) .....	5
2.2	vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung .....	6
2.3	Rechtliche Festsetzungen und Regelungen nach Fachgesetzen .....	7
<b>3</b>	<b>Konzeption und Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ .....</b>	<b>8</b>
3.1	Wahl des Planverfahrens .....	8
3.2	Planinhalt .....	9
<b>4.</b>	<b>Erschließung und sonstige Belange .....</b>	<b>12</b>
4.1	Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung .....	12
4.2	Belange des Denkmalschutzes .....	13
4.3	Belange der Land- und Forstwirtschaft .....	13
4.4	Belange der Ingenieurgeologie .....	13
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan .....</b>	<b>13</b>
5.1	Einleitung .....	13
5.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	14
5.3	Übergeordnete Ziele .....	14
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
5.4.1	Natur und Landschaft .....	15
5.4.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	21
5.4.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung .....	21
5.4.4	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
5.5	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung.....	22
5.5.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose) .....	22
5.5.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse).....	22
5.5.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB .....	25
5.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen .....	27
5.5.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung .....	28
5.5.6	Belange des Artenschutzes.....	30
5.5.7	Alternativenprüfung .....	30
5.6	Ergänzende Angaben .....	31
5.6.1	Methodik .....	31
5.6.2	Monitoring .....	31
5.7	Zusammenfassung .....	31
<b>6.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Literatur.....</b>	<b>32</b>

### Anlage(n)

Anlage: Biotoptypenkartierung

### Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Lage des Plangebietes.....	5
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit der Kennzeichnung des Plangebietes .....	6
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Ländereck (2006).....	6
Abb. 4: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „VG Ländereck“ – Bereich Endschütz (GÖL 2022) .....	7
Abb. 5: versiegelte und bebaute Flächen im Plangebiet .....	15
Abb. 6: Rohbau und angrenzender Garten .....	15
Abb. 7: Derzeitiger Flächenverbrauch im Plangebiet .....	18
Abb. 8: Blick auf den Dorfteich südwestlich des Plangebiets.....	19
Abb. 9: Blick auf das Plangebiet von der südlich angrenzenden Ortsstraße .....	21

### Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Flächenbilanz des Plangebietes gem. Festsetzungen.....	9
Tab. 2: Flächenbilanz des Plangebietes gem. Festsetzungen .....	14
Tab. 3: Bewertung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (TLUG o. J.). ....	19
Tab. 4: Ermittlung des Bestandwertes.....	29
Tab. 5: Ermittlung des Planungswertes.....	30

# **1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes**

---

## **1.1 Anlass und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) zu berücksichtigen. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Wirtschaft zu beachten. Dabei gilt es die privaten und öffentlichen Belange miteinander abzuwägen. Die Gemeinde hat ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Endschütz hat am 04.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Dorfteich“ im Nordwesten der Ortslage Endschütz in der Gemeinde Endschütz gefasst. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Garage in Verbindung mit der Ergänzung eines vorhandenen Wohnhauses. Der Vorhabenträger betreibt ein Gebäudereinigungsunternehmen. Auf Grund der guten wirtschaftlichen Entwicklung und der bestehenden Auftragslage ist eine Expansion des Betriebes mit der Errichtung dieser baulichen Anlagen erforderlich, wobei ein Teil der baulichen Anlage bereits hergestellt wurde (Rohbau). Die Flächen des nördlichen Geltungsbereiches liegen derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB, so dass für diese das Baurecht mittels eines Bebauungsplanes hergestellt werden soll. Die südlichen Flächen des Geltungsbereiches sind entsprechend der vorliegenden Klarstellungssatzung dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet.

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet die Gemeinde Endschütz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, da der Siedlungsbereich an dieser Stelle sinnvoll abgerundet wird. Gleichzeitig wird einem ortsansässigen Unternehmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) die Möglichkeit gegeben, seinen Standort und damit auch Arbeitsplätze in der Gemeinde, konkret in der Ortslage Endschütz, zu sichern.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), geführt. Es ist dabei gemäß den Vorgaben des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ergänzend ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und Teil der Begründung wird. Der Umweltbericht nimmt am gesamten Verfahren teil.

## **1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ befindet sich im Nordwesten der Ortslage Endschütz nordöstlich des Dorfteiches. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) begrenzt. Südöstlich und unmittelbar nordwestlich grenzt die Bebauung von Endschütz mit Hausgärten an das Plangebiet. Südwestlich des Plangebietes befinden sich die Ortsstraße sowie der Dorfteich.

Die Flächen des Plangebietes werden im Nordosten und Osten überwiegend als Hausgarten genutzt. Im Süden befinden sich ein Wohnhaus sowie westlich davon ein Nebengebäude (Garage). Das Wohnhaus ist im Norden, Osten und Südwesten von einer versiegelten Terrasse umgeben. Im nördlichen Bereich des Plangebietes steht ein Rohbau, an den sich nördlich eine versiegelte Lagerfläche anschließt. Die übrigen das

Wohnhaus, das Nebengebäude und den Rohbau umgebenden Flächen sind weitgehend befestigt. Sie werden als Abstellfläche genutzt.

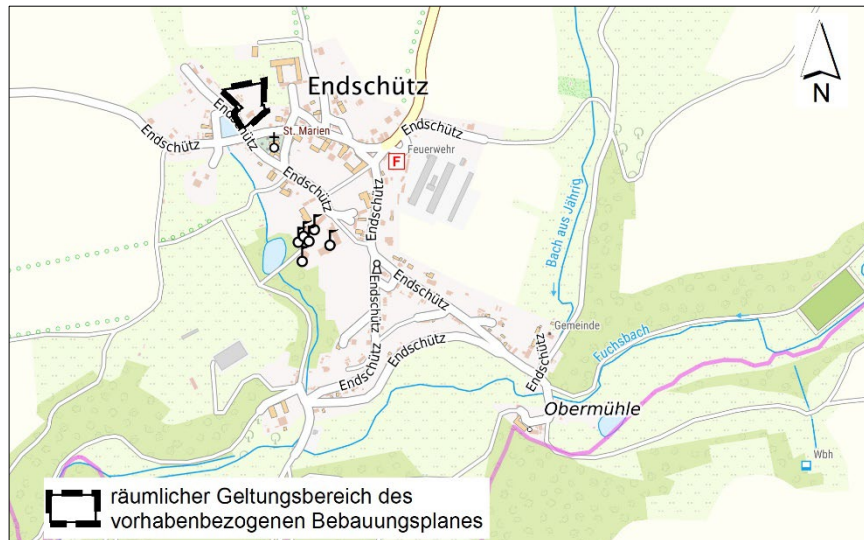


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ umfasst bei einer Fläche von 2.735 m<sup>2</sup> die Flurstücke 44/13 und 45/1 in der Flur 1 der Gemarkung Endschütz.

### 1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des vorliegenden Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Liegenschaftskarte zur Flur 1 der Gemarkung Endschütz (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 08/2022) verwendet. Ergänzt wurden die Höhenangaben aus den digitalen Daten des o. g. Landesamtes (DGM 2021). Des Weiteren wurde der vorhandene Gebäudebestand berücksichtigt.

### 1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum. Für die Umsetzung der Planung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Da die vorliegende Planung den Interessen der Grundstückseigentümer entspricht, ist von einer kurzfristigen Umsetzung der Planung auszugehen. Hierzu hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu verpflichten (s.a. § 12 BauGB).

## 2 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

### 2.1 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT)

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen sind der südliche und westliche Bereich des Plangebietes als Siedlungsbereich der Ortslage Endschütz und der restliche Bereich als s. g. Weißflächen, und somit als Fläche ohne konkrete Zuordnung, dargestellt. Das gesamte Gebiet der Ortslage Endschütz wird als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Vogtland“ dargestellt. In diesem Vorbehaltsgebiet werden einzelne Gebiete aufgeführt, für die teilräumliche Entwicklungsziele zur Verbesserung des sanften Tourismus benannt werden. Das Satzungsgebiet ist dabei nicht Teil dieser genannten Räume.

- Die vorliegende Planung steht entsprechend den o.g. Angaben den zeichnerischen Darstellungen und den textlichen Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen (2012) nicht entgegen. Zudem geht die Gemeinde davon aus, dass die Einbeziehung einer Fläche von 2.735 m<sup>2</sup> keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat.

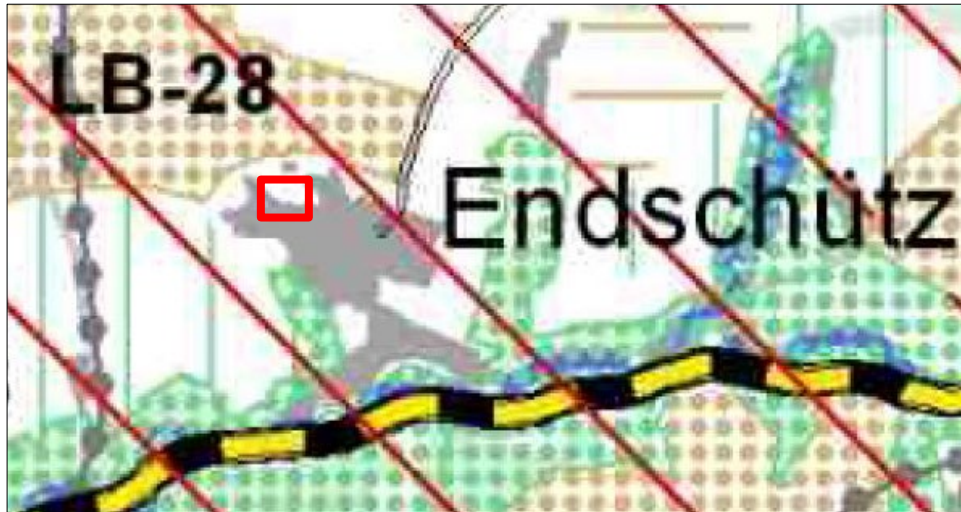


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit der Kennzeichnung des Plangebietes

## 2.2 vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Für die Gemeinde Endschütz liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (s. Abb. 3). Im Flächennutzungsplan „Verwaltungsgemeinschaft Ländereck“ aus dem Jahr 2006 (Architektur- und Stadtplanungsbüro Helk, Mellingen) sind die Flächen des Plangebietes als Allgemeine Grünflächen dargestellt. Dabei unterliegt die Fläche des Plangebietes nicht der zum Flächennutzungsplan vereinbarten Bindungswirkung gem. § 204 Abs. 1 BauGB.

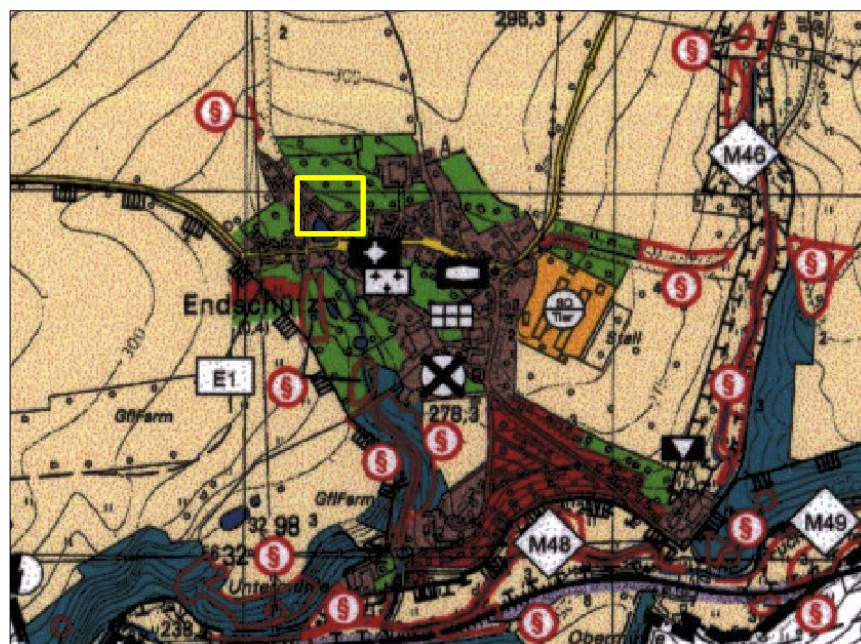


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Ländereck (2006)



Da der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wurde für den Bereich des Plangebietes eine partielle Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung des Plangebietes als Mischgebiet durchgeführt.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „VG Ländereck“ (2022) erfolgte eine Erweiterung der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche auf die unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzende Fläche im Norden der Ortslage Endschütz nördlich des Dorfteiches (vgl. Abb. 4). Die 2. Planänderung wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtskräftig.

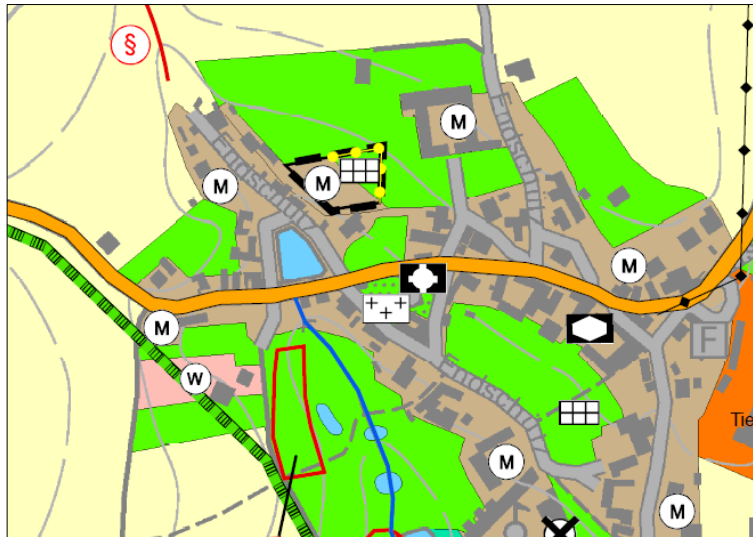


Abb. 4: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „VG Ländereck“ mit dem Änderungsbereich Endschütz „Hinterm Dorfteich“ (2022)

→ Im Ergebnis der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die westlichen Flächen des Geltungsbereiches nun als gemischte Baufläche und die östlichen Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sonstige Gärten und Grünflächen“ dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

### **Bebauungspläne** (verbindliche Bauleitplanung)

Die Flächen des Plangebietes befinden sich weder in einem Plangebiet gem. § 30 BauGB noch im Bereich einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Für die Ortslage Endschütz liegt eine Klarstellungssatzung aus dem Jahr 2002 vor. Die Klarstellungslinie verläuft durch das Satzungsgebiet, u. a. entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 45/1. Das Flurstück 45/1 ist somit dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich und das Flurstück 44/13 dem Außenbereich zugeordnet.

## **2.3 Rechtliche Festsetzungen und Regelungen nach Fachgesetzen**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

### 3 Konzeption und Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“

---

Nördlich des Dorfteiches in Endschütz befindet sich eine weitgehend straßenbegleitende Bebauung, zu der u. a. auch das Flurstück 45/1 gehört. Besitzer und Eigentümer des Flurstückes 45/1 (Hausnummer 104) ist der Vorhabenträger des Bauleitplanverfahrens, der ein Gebäudereinigungsunternehmen betreibt. Zur Unterbringung und Reparatur der für die Unternehmensführung erforderlichen Fahrzeuge, Geräte und Materialien werden weitere Räume und Flächen benötigt. Er beabsichtigt daher, auf dem auch in seinem Besitz befindlichen nördlich angrenzenden Flurstück 44/13 ein Wirtschaftsgebäude mit Garage zu errichten. Dieses wurde bereits zum Teil hergestellt (Rohbau). Da die geplante Baufläche derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt, soll das Baurecht nachträglich mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hergestellt werden. Die Einbeziehung der Fläche des Hausgartens im Bereich des Flurstückes 44/13 erfolgt, um die bestehende, dem Wohnhaus (Flurstück 45/1) zugeordnete Nutzung zu sichern. Eine Nutzung von im Außenbereich befindlichen Grünflächen als Hausgarten entspricht i. d. R. nicht den Anforderungen des § 35 BauGB.

Im Westen von Endschütz ist eine straßenbegleitende Bebauung mit einer unterschiedlichen Bautiefe bestimmend. Insofern führt die vorliegende Planänderung zu einer erstmaligen Bebauung in zweiter Reihe, wobei südlich angrenzend die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche über die ansonsten stark reglementierte straßenseitige Bebauung hinausgeht. Damit wurde ein bereits bestehendes, von der Straße abgerücktes Gebäude in die dargestellte Baufläche einbezogen. Dabei überragt die nunmehr ergänzende Darstellung die bisher dargestellte Baufläche nur geringfügig. Die ergänzende Baufläche ist einem vorhandenen Gebäude und einer bestehenden Nutzung zuzuordnen und für die wirtschaftliche Entwicklung erforderlich. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass in der geänderten Erweiterungsfläche eine eigenständige Nutzung in zweiter Reihe aufgenommen wird. Die Festsetzungen berücksichtigen auch die besonderen Anforderungen an die Ortsrandgestaltung und damit das Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Die überbaubaren Flächen werden im Osten durch eine Grünfläche mit der konkreteren Festlegung zur Nutzung abgeschlossen. Die optische, durch Grünflächen geprägte Trennung zwischen den Siedlungsbereichen im Westen und Osten bleibt ebenso erhalten wie die Trennung zur nördlich gelegenen weitgehend ausgeräumten Agrarflur.

Auch wenn der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht, ist die Planung mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan vereinbar. Sie führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Belange des Ortsbildes sollen zudem durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie durch grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt werden.

#### 3.1 Wahl des Planverfahrens

**Regelverfahren:** Da sich Teile des Plangebietes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befinden und für diese erstmals Baurecht geschaffen werden soll, ist im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren i. V. m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht anwendbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher im Regelverfahren aufzustellen, so dass ergänzend zur Planzeichnung mit der Begründung eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes erforderlich wird. Im Umweltbericht werden die Belange von Natur und Landschaft umfassend betrachtet, sodass auf die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes verzichtet wird (s.a. § 11 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG zur fakultativen Aufstellung von Grünordnungsplänen).

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB):** Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Antrag des Vorhabenträgers für die Flurstücke 44/13 und 45/1 (Flur 1,



Gemarkung Endschütz) eingeleitet. Da es sich hierbei um eine Bedarfsplanung auf Antrag eines Vorhabenträgers handelt, wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB geführt. Dabei ist die Gemeinde nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Da mit der vorliegenden Planung nur ein Gesamtvorhaben ermöglicht werden soll, wird an Stelle der Festsetzung eines Baugebietes das konkrete Vorhaben mit seinen z. T. vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen festgesetzt (vorhabenkonkrete Festsetzungen). Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich der Vorhabenträger zudem vor Satzungsbeschluss im s. g. Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde zu verpflichten, die Kosten der Planung, der Erschließung sowie der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu tragen. Zudem verpflichtet er sich, das Vorhaben in einem mit der Gemeinde Endschütz abgestimmten Zeitraum umzusetzen. Damit soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben auch kurzfristig umgesetzt wird und der Gemeinde weitgehend keine Kosten entstehen.

### 3.2 Planinhalt

Der Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen des Plangebietes führt ein Gebäudereinigungsunternehmen, welches auf Grund der guten wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Auftragslage eine Expansion anstrebt. Diese Expansion soll auf den Flächen des Plangebietes erfolgen.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Nutzung der Flächen bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Das im südlichen Teil vorhandene Wohngebäude mit Terrasse und Garage soll auch weiterhin entsprechend seiner Nutzung als Betriebsleiterwohnung bestehen bleiben. Zudem sind ein Bürogebäude mit Werkstatt sowie Fahr- und Stellflächen, die u. a. als Betriebshof dienen, geplant. Die Konzeption für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Dorfteich“ sieht gemäß der vorhandenen Bebauung eine weitere Nutzung des Gebäudebestandes vor. Neu errichtet werden das Bürogebäude mit Werkstatt sowie die Fahr- und Stellflächen, wobei das Bürogebäude bereits zum Teil (Rohbau) hergestellt wurde.

Gemäß den o. g. Angaben zum Anlass der Planaufstellung erfolgen die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie zur Schaffung neuer Möglichkeiten für eine weitere Entwicklung des Gewerbebetriebes. Dabei ergibt sich für das Plangebiet sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Tab. 1: Flächenbilanz des Plangebietes gem. Festsetzungen

Art der Bodennutzung	Fläche [m²]	Anteil [%]
Wohngebäude (A)	149	5,4
Garage (B)	24	0,9
Bürogebäude und Werkstatt (C)	133	4,9
Gestaltete Grünfläche/Hausgarten	1.147	41,9
Terrasse (versiegelt)	111	4,0
Fahr- und Stellfläche (u.a. Betriebshof)	774	28,4
Erhalt und Ergänzung Heckenpflanzung	295	10,8
Strauchhecke (Neupflanzung)	102	3,7
<b>Summe</b>	<b>2.735</b>	<b>100,0</b>

Da sich die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht an den Regelungskatalog des BauGB halten müssen, werden konkrete Festsetzungen zur Art und zum Maß für die einzelnen Nutzungen im Geltungsbereich des Plangebietes getroffen.

## **1. Art der baulichen Nutzung**

*Gemäß Planzeichnung werden im Plangebiet folgende für den Gebäudereinigungsbetrieb erforderlichen Einrichtungen und Anlagen festgesetzt: Zulässig sind ein Wohngebäude (A) sowie eine Garage (B). Weiterhin zulässig ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit einer betriebsbezogenen Werkstatt (C) sowie Fahr- und Stellflächen inkl. eines Betriebshofes.*

Begründung: Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d. h. es erfolgen vorhabenkonkrete Festsetzungen für den Betrieb eines Gebäudereinigungsunternehmens. Auch wenn kein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt wird, entspricht das geplante Vorhaben einer gemischten Nutzung. Dabei wird im Wesentlichen die bereits vorhandene (südliches Plangebiet) sowie die bereits realisierte, aber bis dato unzulässige Nutzung (nördliches Plangebiet) festgeschrieben. Hierzu werden ein Wohnhaus sowie eine Garage im Süden festgesetzt. Weiterhin erfolgt entsprechend der Planungsabsicht des Vorhabenträgers im nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Festsetzung eines Bürogebäudes mit betriebsbezogener Werkstatt für das Gebäudereinigungsunternehmen. Des Weiteren ist die Anlage von Fahr- und Stellflächen, zu denen auch ein Betriebshof zählt, zulässig. Dabei soll der Betriebshof u. a. zur Lagerung bzw. dem Abstellen von der Gebäudereinigung dienenden Geräten und Fahrzeugen, dem Rangieren mit diesen sowie dem Be- und Entladen genutzt werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

*Für die zulässigen Nutzungen werden folgende Grundflächen festgesetzt:*

A: 149 m<sup>2</sup>

B: 24 m<sup>2</sup>

C: 133 m<sup>2</sup>

D: 774 m<sup>2</sup>

*Eine Abweichung der Außenkanten der Gebäude und der baulichen Anlagen gegenüber der zeichnerischen Darstellung im Lageplan um bis zu 1,0 m sowie eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 5 % ist zulässig.*

*Für die zulässigen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ werden die maximalen Höhen (m ü. NHN) wie folgt festgesetzt:*

A: 293,5 m

B: 289,0 m

C: 294,5 m

*Die maximale Gebäudehöhe darf für Schornsteine, Dachaufbauten und Solaranlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.*

*Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:*

A: II

B: I

C: II

Begründung: Für die Gebäude erfolgen objektbezogene Festsetzungen zur Grundfläche, zur Anzahl der Vollgeschosse sowie zur maximalen Höhe bezogen auf m ü. NHN. Die festgesetzten Höhen und Grundflächen sowie Geschossigkeiten geben die bestehenden Maße wieder, so dass eine weitere Bebauung nicht über die bereits teilweise realisierten Gebäude hinausgeht. Die vorgegebenen Maße zur baulichen Nutzung entsprechen zudem den Anforderungen des Vorhabenträgers, ohne dabei die Maße der umliegenden Bebauung zu überschreiten.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl analog einem Mischgebiet (GRZ = 0,6) ist durch die konkreten Festsetzungen zu den Gebäude- und Betriebsflächen nicht erforderlich. Die vorgesehenen Festsetzungen erlauben die Überdeckung einer Fläche von ca. 1.190 m<sup>2</sup>, was vorliegend einer GRZ von 0,44 entspricht. Damit unterschreitet die Planung den Orientierungswert der für ein Mischgebiet typischerweise angesetzten GRZ von 0,6.

### **3. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

*Im Plangebiet sind Geländeanpassungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen um bis zu 1,0 m zulässig.*

Begründung: Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab. Um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen sicherzustellen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeanpassung erforderlich und auch zulässig.

### **4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Fahr- und Stellflächen sind mit einem versickerungsfähigen Material zu befestigen.*

Begründung: Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering und die Wasserrückhaltung möglichst groß zu halten, wird festgesetzt, dass die zu befestigenden Flächen der Fahr- und Stellflächen mit einem wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Material befestigt werden. Damit werden auch die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes berücksichtigt.

### **5. Grünflächen**

*Die gem. Planzeichnung als „umzuwandelnden Koniferenhecken“ gekennzeichneten Flächen im Norden, Osten und Westen des Plangebietes sind in eine Baum-Strauch-Hecke umzuwandeln, welche zu mindestens 30 % aus Dornsträuchern zu bestehen hat. Es sind insgesamt 14 mittelkronige Laubbäume in die Hecke zu integrieren. Die heimischen und standortgerechten Sträucher bzw. Bäume sind in einem Abstand von 1 m x 1,5 m bzw. in einem Abstand von 8 m zu pflanzen.*

*Im Norden und Westen des Plangebietes sind auf den als „Anpflanzung Baum-Strauchhecke“ gekennzeichneten Flächen einreihige Baum-Strauchhecken aus heimischen und standortgerechten Arten und Sorten anzulegen. Die Pflanzungen haben zu mind. 30 % aus Dornsträuchern zu bestehen. Es sind insgesamt 5 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 m x 1,5 m und die Bäume in einem Abstand von 8 m zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu er- und unterhalten.*

*Die als gestaltete Grünfläche/Hausgarten gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein klein- oder mittelkroniger Laub- oder Obstbaum in der Pflanzqualität HST StU 12-14 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.*

Begründung: Die vorhandenen Koniferenhecken entlang des östlichen, nördlichen und westlichen Geltungsbereiches dienen der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild und als Lebensraum. Um den Wert der reinen Koniferenhecken als Lebensraum zu steigern, erfolgt die Festsetzungen zur Umwandlung der Hecke in eine Baum-Strauch-Hecke mit einem Anteil an Dornensträuchern von mind. 30 %.

Zudem sollen die bestehenden Lücken zwischen den Hecken im nördlichen und westlichen Bereich geschlossen werden, indem auf einer Breite von 3,0 m im Norden bzw. 2,5 m im Westen des Plangebietes eine Strauchhecke festgesetzt wird. Auch hier erfolgt die Festsetzung zur Verwendung von Dornensträuchern

Die als gestaltete Grünfläche bzw. Hausgarten festgesetzten Grünflächen sollen landschaftsgärtnerisch gestaltet werden (s. § 9 ThürBO). Hierbei sollen entsprechend dem Charakter des Landschaftsraumes heimische und standortgerechte Arten und Sorten verwendet werden. Der vorhandene Walnussbaum im Osten des Plangebietes wird auf Grund seiner Größe und seiner Funktion als Lebensraum zum Erhalt festgesetzt.

## Hinweise

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB werden auch außerhalb des Plangebietes festgelegt. Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt ergänzend außerhalb des Satzungsgebietes. Die Maßnahmen sowie die in Anspruch zu nehmenden Flächen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

## 4. Erschließung und sonstige Belange

---

### 4.1 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Der Begriff Erschließung im Sinne des Bebauungsplanes bezieht sich im engeren Sinne auf die Erschließung gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.

Verkehrserschließung: Das Flurstück 45/1 liegt unmittelbar an der Dorfstraße und ist somit erschlossen. Das Flurstück 44/13 hat keine direkte Anbindung an eine öffentliche Erschließungsstraße. Durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten des Nutzers und des Eigentümers des Flurstückes 44/13, welches über das Flurstück 45/1 verläuft und an die südlich gelegene Dorfstraße anbindet, wird die verkehrstechnische Erschließung, auch dieses Flurstückes, gesichert.

Elektroenergie: Das südliche Plangebiet (Flurstück 45/1) ist bereits an die Energieversorgung angeschlossen. Hierüber kann auch die Versorgung des nördlichen Plangebietes (Flurstück 44/13) erfolgen. Hierzu ist ein Leitungsrecht im Bereich des Flurstückes 45/1 festzusetzen, das einen Leitungsverlauf von der südlich gelegenen Dorfstraße Richtung Norden zum Flurstück 44/13 sicherstellt.

Trinkwasser: Das Flurstück 45/1 ist bereits an das Trinkwassernetz des ZVME angeschlossen. Das Flurstück 44/13 ist derzeit trinkwasserseitig nicht erschlossen. Eine Versorgung des gesamten Satzungsgebietes mit Trinkwasser ist aus dem vorhandenen Netz jedoch prinzipiell möglich. Hierzu ist ein Leitungsrecht im Bereich des Flurstückes 45/1 festzusetzen, das einen Leitungsverlauf von der südlich gelegenen Dorfstraße Richtung Norden zum Flurstück 44/13 sicherstellt.

Abwasser: Das Flurstück 45/1 ist bereits an das vorhandene Abwassernetz angebunden. Das Flurstück 44/13 ist derzeit abwasserseitig nicht erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in der Ortslage Endschütz im Trennsystem. Ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz ist prinzipiell möglich. Hierzu ist ein Leitungsrecht im Bereich des Flurstückes 45/1 festzusetzen, das einen Leitungsverlauf von der südlich gelegenen Dorfstraße Richtung Norden zum Flurstück 44/13 sicherstellt.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser in das Regenwassernetz ist prinzipiell möglich. Diese muss ggf. mit einer Drosselung erfolgen. Eine Zuführung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers in den südlich gelegenen Dorfteich ist ggf. unter Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Greiz möglich.

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist die Gemeinde Endschütz verantwortlich. Entsprechend der bisherigen planungsrechtlichen Einordnung als Mischgebiet ist gem. DVWG-Regelwerk – „Technische Regeln 405 – Bereitstellung von Löschwasser“ im Grundschutz von einem Wasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> Löschwasser pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden (= 96 m<sup>3</sup> über zwei Stunden) auszugehen, der über den südwestlich des Plangebietes liegenden Löschwasserteich (Flurstück 47, Gemarkungen Endschütz, Flur 1) gedeckt werden kann (Stellungnahme der Gemeinde Endschütz vom 22.08.2022).

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Gemeinde Endschütz ist der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen (AWV OT). Die anfallenden Abfälle werden durch den AWV OT

entsprechende den gesetzlichen Vorschriften entsorgt. Bei Gewerbebetrieben ist zusätzlich die Gewerbeabfallverordnung maßgeblich.

#### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ sind keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Archäologischen Funde sind bisher ebenfalls nicht belegt. Bei Erdarbeiten ist dennoch mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. zu rechnen. Es wird auf die Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG verwiesen. Da sich das Plangebiet nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet und bisher auch keine archäologischen Funde bekannt sind, wird kein gesonderter Hinweis auf die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Umfeld des Satzungsgebietes werden einzelne Objekte als Bau- und Kulturdenkmale geführt, u.a. die Pfarrkirche ca. 30 m südöstlich sowie das Pfarrhaus ca. 66 m östlich des Plangebietes. Da das Plangebiet bereits weitgehend von Bebauung umgeben ist und eine zusätzliche Bebauung nur in geringem Umfang ermöglicht wird, ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Objekte durch die Umsetzung des Vorhabens weder direkt noch indirekt (Umgebungsschutz) beeinträchtigt werden.

#### **4.3 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Das Flurstück 44/13 wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Entzug dieser Fläche ist notwendig, um den Bedarf an Bauflächen in der Ortslage Endschütz gerecht zu werden und einem bereits ortsansässigen Unternehmen die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Es wird daher der baulichen Entwicklung Vorrang vor einer landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.

Vom Vorhaben sind keine Waldflächen betroffen. Da sich zudem im Abstand von 30 m kein Wald i. S. d. ThürWaldG befindet, ist die Abstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG bei vorliegender Planung nicht maßgeblich.

#### **4.4 Belange der Ingenieurgeologie**

Der Änderungsbereich befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Zechsteins, die primär saline Einlagerungen aufweisen. Durch subrosive Prozesse können unterirdische Hohlräume entstehen, deren Zusammenbruch an der Erdoberfläche zu Senkungen bis hin zu Erdfällen führen kann. Auch wenn der TLUBN (Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes VG Ländereck mit dem Änderungsbereich Endschütz „Hinterm Dorfteich“ vom 13.01.2022) entsprechende Erscheinungen nicht bekannt sind, sind im Rahmen der Bauvorbereitung Untersuchungen zu den lokalen Baugrundverhältnissen sinnvoll. Weiterhin befindet sich das Plangebiet gem. DIN EN 1998-1 in der Erdbebenzone 1 (Unterklasse R).

### **5. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

---

#### **5.1 Einleitung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Endschütz hat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Dorfteich“ im Nordwesten der Gemeinde Endschütz gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutz-

rechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Angaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurden direkt in den Umweltbericht integriert. Auf die Erstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes wurde verzichtet.

## 5.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Dorfteich“ der Gemeinde Endschütz sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Gebäudereinigungsunternehmens geschaffen werden. Insbesondere soll ein Wirtschaftsgebäude mit Garage für die Unterbringung und Reparatur der für die Unternehmensführung erforderlichen Geräte und Materialien errichtet werden. Dieses wurde bereits zum Teil hergestellt.

Entsprechend dem vorliegenden Bedarf erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an Stelle der Festsetzung eines Baugebietes i. S. d. BauNVO die Festsetzung eines konkreten Vorhabens. Hierzu werden für die einzelnen Flächen konkrete Festsetzungen getroffen.

Entsprechend den Nutzungszuordnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang des Vorhabens für das gesamte Plangebiet:

Tab. 2: Flächenbilanz des gesamten Plangebietes gem. Festsetzungen

Art der Bodennutzung	Fläche [m²]	Anteil [%]
Wohngebäude (A)	149	5,4
Garage (B)	24	0,9
Bürogebäude und Werkstatt (C)	133	4,9
Gestaltete Grünfläche/Hausgarten	1.147	41,9
Terrasse (versiegelt)	111	4,0
Fahr- und Stellfläche (u.a. Betriebshof)	774	28,4
Erhalt und Ergänzung Heckenpflanzung	295	10,8
Strauchhecke (Neupflanzung)	102	3,7
<b>Summe</b>	<b>2.735</b>	<b>100,0</b>

## 5.3 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs.4

und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Dabei ist die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, zu erläutern.

### Fachpläne

Regionalplan Ostthüringen (2012): s. Kap. 2.1

Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan: s. Kap. 2.2

Landschaftsplan: Das Vorhabengebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes „Ronneburg Süd“ (GÖL, Entwurf) und weist im Bestand Siedlungsflächen auf. Für das unmittelbare Plangebiet sieht der Landschaftsplan keine bestimmten Maßnahmen für Natur und Landschaft i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in der Entwicklungskonzeption vor.



### **Fachgesetze:**

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u.a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.

→ Es erfolgen vorhabenkonkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die unter der bisher zulässigen Überdeckung liegt, so dass mit der vorliegenden Planung der Flächenverbrauch weiter begrenzt wird.

## **5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die vorhandenen Biotoptypen sowie die bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

### **5.4.1 Natur und Landschaft**

#### **Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen**

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im April 2022. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde die Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (TLUBN 2019) verwendet. Die Biotoptypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind im Bestandsplan dargestellt (Anlage). Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend der Codes der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben.

Das Vorhabengebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Endschütz. Es schließt sich unmittelbar östlich an eine in nördliche Richtung verlaufende Ortsstraße (9213) an. Westlich dieser Straße befindet sich ein naturferner Dorfteich (2515) mit angrenzender Grünanlage (9399). Südöstlich und westlich des Plangebietes liegen die Hausgärten des angrenzenden Dorfgebietes (9122). Nördlich grenzt extensives mesophiles Grünland (4223) an das Plangebiet. Die Fläche nordöstlich des Geltungsbereiches wird von einem Garten mit Scherrasen eingenommen. Am nördlichen Rand stehen drei Obstbäume (6430). Der Brusthöhendurchmesser (BHD) der mittelstämmigen Obstbäume beträgt < 10 cm, ~ 10 cm und 15-20 cm.



Abb. 5: versiegelte und bebaute Flächen im Plangebiet



Abb. 6: Rohbau und angrenzender Garten

Das Plangebiet selbst umfasst ebenfalls Flächen gemischter Nutzung, ländlicher Prägung (9122). Dabei handelt es sich um ein Wohngebäude, ein Nebengebäude und einen Rohbau (s. Abb. 6). Die Zufahrt zum Plangebiet sowie die Flächen zwischen und um die genannten Gebäude sind größtenteils versiegelt (9122) (s. Abb. 5). Die Versiegelung besteht aus Pflaster sowie Rasengittersteinen. Nördlich des Rohbaus befindet sich eine ca. 40 m<sup>2</sup> große Betonfläche (9122). Östlich davon stehen zwei Walnussbäume (6410) (BHD 10-20 cm). In Richtung Osten schließt sich der o. g. Garten an. Ein weiterer landschaftsbildprägender Walnussbaum

(6410) steht am Ostrand des Plangebietes. Er weist einen Brusthöhendurchmesser von ca. 60 cm auf. Der Garten ist von mehreren Koniferenhecken aus Lebensbaum bzw. zur westlich angrenzenden Ortstraße auch aus gekappten Fichten gesäumt. Nördlich und südlich des Wohnhauses stehen mehrere ältere Blaufichten (BHD 25-30 cm).

### **Bewertung des derzeitigen Zustandes**

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad/Entwicklungspotential“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“ und bei vegetationsarmen bzw. -freien Biotoptypen zusätzlich am Kriterium des „Faunistischen Potenzials“. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Varianten eines Biotoptyps mit werteinschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem so erhaltenen rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche entsprechend nachfolgender Zuordnung. Diese Bewertung bildet die Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

**Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005)**

<b>numerischer Endwert</b>	<b>Bedeutung</b>
46-55	sehr hoch
36-45	hoch
26-35	mittel
16-25	gering
0-15	sehr gering bis fehlend (versiegelte Flächen)

#### **Biotope mit sehr hoher Bedeutung**

*Als sehr hochwertig werden Biotope mit einem hohen Gefährdungs- oder Seltenheitsgrad, mit einer sehr hohen Naturnähe und einem besonders hohen Strukturreichtum eingestuft. Sie sind nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbar. Häufig stellen sie Lebensräume stark gefährdeter Arten dar.*

Biotope mit sehr hoher Bedeutung sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

#### **Biotope mit hoher Bedeutung**

*Als hochwertig werden Biotope mit oft nur geringen anthropogenen Einflüssen, einem hohen Strukturreichtum und/oder nur schwerer Regenerierbarkeit eingestuft.*

Biotope mit einer hohen Bedeutung sind im Untersuchungsraum:

- Laubbaum (6410) (hier: Walnussbaum): Endwert 40 (Grundwert 30, Aufwertung +10 aufgrund des Brusthöhendurchmessers > 50 cm)

### Biotope mit mittlerer Bedeutung

*Eine mittlere Bedeutung besitzen Biotope mit einer durchschnittlichen anthropogenen Überprägung bzw. mit einer mittleren Nutzungsintensität. Sie sind in relativ kurzen Zeiträumen an gleicher oder anderer Stelle wiederherstellbar und weisen in der Regel keine gefährdeten Arten auf.*

Biotope mit mittlerer Bedeutung sind im Untersuchungsraum:

- Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711) Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

### Biotope mit geringer Bedeutung

*Lebensräume mit geringer Bedeutung zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind stark durch menschliche Einflüsse überprägt.*

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- Naturfernes Kleingewässer (z.B. Teiche, Kleinspeicher) (2515): Endwert 25
- sonstige Grünflächen (9399): Endwert 25
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Hausgarten (9122): Endwert 25

### Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung

*Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist teilversiegelte Flächen. Sie bieten nur ein sehr begrenztes Lebensraumangebot für Pflanzen oder Tiere. Biotope ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind vollständig versiegelte Flächen. Sie bieten praktisch keinerlei Lebensräume für Pflanzen oder Tiere.*

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - sonstige versiegelte Fläche (Rasengitter) (9122): Endwert 5
- sonstige Straße (9213): Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Gebäude (9122): Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - sonstige versiegelte Fläche (9122): Endwert 0

## **Flora und Fauna**

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor (LRA Greiz 2021). Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Biotop- und Nutzungsbestandes sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen und Gebäudebrütern) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugern (z. B. Mäuse und Maulwürfe), die ihren Lebensraum auf Rasenflächen bzw. in den Gehölzstrukturen haben, zu erwarten.

## **Schutzgut Fläche**

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2.735 m<sup>2</sup>. Davon sind gemäß planungsrechtlichem Zustand (vor Errichtung des Rohbaus) 641 m<sup>2</sup> und damit 21,4 % voll- bzw. teilversiegelt. Damit ist der Anteil versiegelter und befestigter Flächen für das Plangebiet gering.

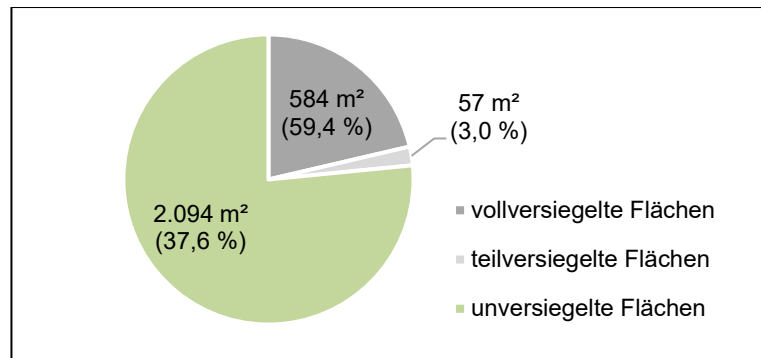


Abb. 7: Flächenverbrauch im Plangebiet gem. planungsrechtlichem Zustand

### Schutzgut Boden

Laut Bodengeologischer Konzeptkarte 1:100.000 (TLUBN 2022a) herrscht im Gebiet ein steiniger Lehm (k3) aus Zechsteinsedimenten vor, der Berglehm-Rendzina, Parabraunerde und Braunerde bildet.

In Anlehnung an LABO (2009) erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden anhand der Bodenteilfunktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie der Filter- und Pufferfunktion des Bodens.

Lebensraum für Pflanzen: Diese Teilfunktion wird mit Hilfe der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften“ und „Naturnähe“ bewertet.

Die Nutzung des steinigen Lehms (k3) besteht überwiegend in Ackerflächen. Der Boden weist eine im Durchschnitt mittlere, teilweise auch hohe Ertragspotenz und Ertragssicherheit auf. Der im Plangebiet vorkommende Bodentyp weist keine extremen oder selten vorkommenden Standorteigenschaften auf, so dass von keinem besonderen Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften auszugehen ist. Die Naturnähe ist im Vorhabengebiet durch anthropogene Nutzung als Garten bzw. als landwirtschaftliche Fläche entsprechend dem planungsrechtlichen Zustand bereits eingeschränkt. In Bereichen mit Bebauungen und einer Versiegelung ist der natürliche Bodenaufbau weitgehend zerstört.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt: Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert. Hierzu wird u.a. die nutzbare Feldkapazität herangezogen.

Der steinige Lehm weist einen ausgeglichenen Wasserhaushalt mit einer mäßigen bis guten Wasserspeicherfähigkeit auf. Im Bereich der versiegelten Flächen ist die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt bereits zerstört, so dass der Boden in diesem Bereich keinen Einfluss mehr auf eine mögliche Abflussverzögerung bzw. -verminderung hat. In den mit Rasengitter teilbefestigten Flächen sind eingeschränkt die Bodenfunktionen Wasserspeichervermögen sowie Filter- und Pufferfunktionen vorhanden.

Filter- und Pufferfunktion: Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird durch Bodeneigenschaften, wie z. B. den pH-Wert, den Humus- und Tongehalt oder den Grund- und Stauwassereinfluss, bestimmt. Diese Eigenschaften beeinflussen u. a. die Mobilität von Schadstoffen im Boden.

Im Bereich der Berglehm-Rendzina (k3) steht ausreichend Kalk zur Pufferung bzw. Bindung von Schadstoffen zur Verfügung, so dass diesem Boden eine hohe Bedeutung für die Filter und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen zukommt.

Die folgende Tabelle fasst die ausgewählten Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet zusammen.

Tab. 3: Bewertung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (TLUG o. J.).

Standorteinheit	Bodenzahl Ø (min.-max.)	Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformati- onsvermögen)	Bedeutung für die Er- nährungssicherheit
Lehm, steinig (Zechstein) (k3)	54 (28-68)	mittel	mittel

Im Untersuchungsgebiet sind keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Ebenso liegen keine Angaben zu besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

Vorbelastungen: Die Böden im Plangebiet sind in weiten Teilen umfassend und nachhaltig anthropogen überprägt. Dies betrifft insbesondere die mit Gebäuden und Befestigungen überdeckten Flächen. Die Böden sind zudem durch die Gartennutzung teilweise anthropogen verändert worden. Die Versiegelung von Boden ist dabei der gravierendste Eingriff in dieses Schutzgut, da sämtliche Funktionen und Wechselwirkungen des Bodens (Lebensraumfunktion, Filter-, Speicher-, Transformationsfunktion etc.) unterbunden werden. Insgesamt weist das Schutzgut Boden mittlere Vorbelastungen auf.

### Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässer und Grundwasser zu unterscheiden.

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 7 m südwestlich des Plangebietes liegt jenseits der Ortsstraße ein Dorfteich. Das naturferne Gewässer ist im Uferbereich überwiegend verbaut und ohne gewässertypische Verlandungsvegetation (Abb. 8). Der Teich liegt im Hauptschluss des „Bach aus Endschütz“, einem Gewässer 2. Ordnung, der dem Gewässerunterhaltungsverband „Weiße Elster/Weida“ unterliegt. Der Bach aus Endschütz mündet 570 m südlich des Teiches in den Fuchsbach.



Abb. 8: Blick auf den Dorfteich südwestlich des Plangebiets

#### Grundwasser

Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers gemäß WRRL „Zechsteinrand der Saaleplatte-Weiße Elster“ (ID DETH\_SAL GW 050) (TLUBN 2022a). Der Grundwasserkörper befindet sich in einem mengenmäßigen und chemischen guten Zustand.



Der hydrogeologische Teilraum des Plangebietes ist der „Zechsteinrand der Thüringischen Senke“ (5401) (BGR 2016). Es handelt sich dabei um einen Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit sulfatischem Gesteinschemismus. Die Durchlässigkeit des Hauptgrundwasserleiters ist stark variabel (BGR 2016). Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beläuft sich auf 125 bis unter 150 mm/Jahr (TLUBN 2022b).

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen hängt entscheidend vom Filter- und Puffervermögen und der Mächtigkeit der deckenden Bodenschichten sowie vom Porenvolumen der grundwasserführenden Gesteinsschichten ab. Deckschichten sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden (BGR 2016). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist damit im Plangebiet sehr gering. Die Sickerwasseranverweilzeit beträgt nur wenige Tage bis etwa ein Jahr (TLUBN 2022a).

Vorbelastungen: In den bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes ist die Grundwasserneubildung weitgehend unterbunden. In den mit Rasengittersteinen und Pflaster befestigten Flächen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers teilweise möglich. Insgesamt ist ein erhöhter Oberflächenabfluss v.a. im südlichen Plangebiet vorhanden. Damit weist das Schutzgut Wasser insgesamt mittlere Vorbelastungen auf.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“ (TLUBN 2022b). Das Klima ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig warm und trocken. Die überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen ist aus Südsüdwest bis Westsüdwest. Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei 8 bis 9°C und der mittlere Jahresniederschlag bei 700 bis 750 mm (TLUBN 2022a).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage am Ortsrand von Endschütz und die Vegetationsbedeckung bestimmt. Die bereits bestehende Bebauung und die befestigten Flächen haben eine lokalklimatische Wirkung als kleinflächige Wärmeinseln.

Das Plangebiet ist bezüglich der lufthygienischen und klimatischen Ausgleichsfunktion von geringer Bedeutung. Eine geringe bzw. eine nachrangige Bedeutung hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion haben die niedrig strukturierten Grünflächen (Rasen) und Einzelgehölze im Plangebiet sowie in den angrenzenden Gärten. In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion, also hinsichtlich der Produktion von Kaltluft, sind die Gehölze des Plangebietes von geringer Bedeutung. Sie tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Ebenso von geringer Bedeutung ist diesbezüglich die Rasenfläche des Plangebietes.

Vorbelastungen: Das Schutzgut Klima/Luft ist aufgrund der bestehenden Versiegelungen vorbelastet.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Landschaft des Thüringer Vogtlandes stellt sich als flachwellige Hochfläche dar, die von Süd nach Nord allmählich abfällt (HIEKEL 2004). In diese Hochfläche haben sich die Täler der Weißen Elster, der Weida und der Auma mit ihren Nebenbächen mäßig tief eingeschnitten. Der landschaftliche Reiz des Gebietes wird vorwiegend durch den Wasserreichtum und die walddreiche Natur bestimmt. Auf den Hochflächen dominiert die landwirtschaftliche Nutzung mit großen gehölzfreien Ackerflächen, so dass die Gehölzbestände des Plangebietes das Landschaftsbild beleben. Endschütz liegt am oberen Talhang des Fuchsbaches, eines rechten Zuflusses der Weißen Elster. Das Plangebiet liegt dabei am nördlichen Ortstrand des ländlich geprägten Siedlungsbereiches von Endschütz. Nördlich schließt sich Grünland an. Das Plangebiet ist nur aus der unmittelbaren Umgebung zu erleben, wie von der angrenzenden Ortsstraße. Eine Fernwirkung besteht aufgrund der Ortsrandlage mit eingrünenden Gehölzen und der sanft welligen Landschaftsform nicht.





Abb. 9: Blick auf das Plangebiet von der südlich angrenzenden Ortsstraße

Innerhalb des Vorhabengebiets besteht eine Überformung des Landschaftsbildes durch die Bebauung und nicht standortheimische Gehölze.

#### **5.4.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ der Gemeinde Endschütz umfasst keine Flächen eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 147 „Elstertal zwischen Greiz und Wünschendorf“ südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1 km. Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes können aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens (Mischgebiet) ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### **5.4.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen und Lärm.

Im Plangebiet sind ein Hausgarten, ein Wohngebäude mit Nebengebäude sowie ein Rohbau vorhanden, von denen keine Gefährdungen der Bevölkerung ausgehen. Es grenzen Grünland sowie weitere Hausgärten an das Plangebiet, so dass auch von außen keine Beeinträchtigung des Menschen zu erwarten ist. Die südlich und westlich des Plangebietes gelegene Ortsstraße wird lediglich vom Anliegerverkehr genutzt, wobei die Verkehrs- und Lärmbelastungen denen eines typischen Dorfgebietes entsprechen und demnach als gering einzustufen sind.

Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **5.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind für das Plangebiet nicht bekannt.

## 5.5 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

### 5.5.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des hier plangegenständigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bei Nicht-Durchführung des Plans bleiben die nördlichen und nordwestlichen Flächen des Geltungsbereiches dem Außenbereich zugeordnet. Vorhaben innerhalb des Bereiches würden weiterhin nach den Vorschriften des § 35 BauGB beurteilt, so dass für diese Flächen lediglich eine Bebauung im Rahmen des § 35 BauGB möglich ist. Die vorhandene Bebauung mit dem Bürogebäude mit Werkstatt, den Fahr- und Stellflächen sowie der Hausgarten wären zurückzubauen und das Grünland wiederherzustellen. Die südlichen mit dem Wohnhaus und der Garage bestandenen Flächen bleiben hingegen Teil des Innenbereiches, sodass Vorhaben weiterhin gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind.

### 5.5.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen, die sich auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Umsetzung des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergeben können, wobei die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Dabei wird zum Einen der planungsrechtliche Zustand zugrunde gelegt, der von einer Nutzung als Grünland und damit von weitgehend unbeeinträchtigten Schutzgütern ausgeht. Zum Anderen werden die Auswirkungen auf den tatsächlich vorgefundenen Zustand beschrieben.

Der Prognose liegen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu Grunde. Da das Vorhaben bereits konkret feststeht, wird von einer maximalen bzw. vollständigen Ausnutzung der Planung ausgegangen (worst-case). Im vorliegenden Fall wird aufgrund der fortgeschrittenen Bebauung im Plangebiet nicht gesondert auf die Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase eingegangen.

#### Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

##### Planungsrechtlicher Zustand

Bei Zugrundelegung des planungsrechtlichen Zustandes ist bzw. war das Vorhaben mit einer mittleren Eingriffsintensität in das Schutzgut Arten und Biotope verbunden, da die vorhandene Bebauung und der Hausgarten auf Grünland errichtet wurden. Die Umsetzung des Vorhabens führte zu einer Verdrängung von Grünland und dessen lebensraumtypischem Arteninventar zu Gunsten von anthropogen bestimmten und genutzten Gärten, Bebauungen und Versiegelungen.

Gegenwärtige Nutzung: Wird dagegen für die Konfliktanalyse der tatsächlich vorgefundene Zustand betrachtet, ist von keinen weiteren gravierenden Änderungen durch das Vorhaben auszugehen, da durch die Festsetzungen weitgehend der Bestand festgeschrieben wird. Das Eingriffspotenzial ist entsprechend gering. Verändern wird sich aber durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan die Eingrünung des Plangebietes. Die gegenwärtig vorhandene Koniferenhecke soll in eine Baum-Strauchhecke heimischer und standortgerechter Arten umgewandelt werden. Damit werden die Voraussetzungen für eine höhere Artenvielfalt geschaffen.

⇒ Das Vorhaben führt gemäß dem planungsrechtlichen Zustand zum Verlust von einem Biototyp mittlerer Bedeutung. Gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Zustand ist das Eingriffspotenzial gering.

#### Schutzgut Fläche / Boden

Planungsrechtlicher Zustand: Bei Betrachtung des planungsrechtlichen Zustandes erfolgten die gravierendsten Eingriffe in den Bodenhaushalt, da diese weitgehend nicht umkehrbar sind. Die Eingriffe entstehen durch

den Verlust der Bodenfunktionen in Folge der Überbauung und Versiegelung für das Bürogebäude mit Werkstatt und die Fahr- und Stellflächen. Außerdem ist davon auszugehen, dass es auch im weiteren Umfeld der geplanten Gebäude zu umfangreichen Bodenbewegungen und Funktionsverlusten kommt. Diese erfolgen durch die Verlegung von Leitungen und Befestigungen. Im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Eine erneute Bodenbildung kann nicht mehr einsetzen, so dass diese Flächen dem Naturhaushalt anhaltend verloren gehen.

Gegenwärtige Nutzung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung eines bereits bestehenden Gebäudereinigungsbetriebes. Da sich durch die Festsetzungen die Art der Nutzung und damit der Boden- und Flächenverbrauch nicht erhöhen wird, ist nicht davon auszugehen, dass es in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu zusätzlichen Eingriffen in die o. g. Schutzgüter kommt.

⇒ Gemäß dem planungsrechtlichen Zustand wird der irreversible Eingriff in das Schutzgut Boden mit einem hohen Konfliktpotential bewertet. Gegenüber dem derzeitigen Zustand ist das zusätzliche Eingriffspotenzial gering.

### **Schutzgut Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser:

Planungsrechtlicher Zustand: Mit der geplanten weiteren Bodenversiegelung sind auch Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte bzw. befestigte Flächen auftrifft, kann nicht direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Derzeitig wird nur ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers (Wohnhaus) in das Leitungssystem des Zweckverbandes abgeleitet. Darüber hinaus wird das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen in die Randbereiche abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht. In den teilbefestigten Fahr- und Stellflächen ist eingeschränkt eine Versickerung möglich. Auf den unversiegelten Flächen kommt es im Zuge der Gestaltung des Gartens zu keinen wesentlichen Änderungen im Wasserhaushalt gegenüber dem im planungsrechtlichen Zustand vorhandenen Grünland.

Gegenwärtige Nutzung: Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die derzeit bestehende Flächennutzung weitgehend nur festsetzt, führen die nunmehr gewählten Festsetzungen nur zu geringen zusätzlichen Änderungen hinsichtlich des Grundwassers. Denn zukünftig soll das auf den baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden, womit sich im Gebiet die Grundwasserneubildung gegenüber dem Bestand zusätzlich verringert. Zur Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass die PKW-Stellflächen entsprechend dem Bestand mit einem versickerungsfähigen Material zu befestigen sind.

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben unter Berücksichtigung der partiellen Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Planungsrechtlicher Zustand: Das Schutzgut Klima / Luft ist durch die begrenzte Größe des Plangebietes sowie die Lage am Ortsrand mit Übergang zur freien Landschaft nur in geringem Umfang betroffen.

Die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Grünland führen zu Verlusten von Kaltluftentstehungsflächen, wobei diese Reduzierung auf Grund der Lage und der geringen Größe des Gebietes von nachrangiger Bedeutung ist. Im direkten Umfeld der Bebauung entstehen vor allem in den Sommermonaten wesentlich trockenere und wärmere Bedingungen als im Umfeld. Die oberflächenspezifischen Wärmeeigenschaften von Gebäuden führen dabei zu einer Wärmeinsel, wobei es sich bei dieser auf Grund der festgesetzten maximalen Grundflächen nur um kleinräumige Phänomene handelt.

Gegenwärtige Nutzung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung des bereits bestehenden Gebäudes und der bestehenden Anlagen. Da sich durch die Festsetzungen die Art der Nutzung und damit der Freiflächen gegenüber dem Bestand nicht ändert, führen die Festsetzungen zu keinen Änderungen im Schutzgut Klima / Luft. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen erfolgen in den bestehenden Gebäuden, so dass hieraus keine Änderungen der klimatischen Verhältnisse zu erwarten sind.

⇒ Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft ist als gering einzustufen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Planungsrechtlicher Zustand: Obgleich die Umsetzung der Planung bei Zugrundelegung des planungsrechtlichen Zustandes zu einer Ausdehnung der Siedlungsflächen führt, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet, dass eine Durchgrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes erfolgt. Durch die entsprechenden Festsetzungen der maximalen Höhen der Gebäude und Anzahl der Vollgeschosse wird zudem sichergestellt, dass keine gegenüber der umgebenden Nutzung überdimensionierten Gebäude entstehen.

Gegenwärtige Nutzung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung eines bereits bestehenden Gebäudereinigungsbetriebes. Da sich durch die Festsetzungen die Art der Nutzung sowie der Anteil und die Verteilung der baulichen Anlagen nicht ändern, führt die Planung auch weitgehend zu keinen Veränderungen des Landschaftsbildes gegenüber dem derzeitigen Zustand. Verändern wird sich aber durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Eingrünung des Plangebietes. Die gegenwärtige monotone und standortfremde Koniferenhecke soll in eine Baum-Strauchhecke heimischer und standortgerechter Arten umgewandelt werden. Damit werden ein naturnaher und harmonischer Übergang vom besiedelten Bereich in die freie Landschaft sowie die Voraussetzungen für eine heterogene Heckenstruktur geschaffen.

⇒ Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist als gering einzustufen.

### **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Planungsrechtlicher Zustand: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für den nördlichen Bereich die Errichtung eines Bürogebäudes mit integrierter Werkstatt sowie Fahr- und Stellflächen vor, während durch die Festsetzungen für den südlichen Bereich die bestehenden Gebäude (Wohnhaus und Garage) gesichert werden sollen. Dementsprechend ist für die westlich und östlich angrenzende Wohnbebauung mit Lärmemissionen zu rechnen.

Gegenwärtige Nutzung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung eines bereits bestehenden Gebäudereinigungsbetriebes. Da sich durch die Festsetzungen die Art der Nutzung und damit mögliche Emissionen nicht ändern und die erforderlichen baulichen Maßnahmen in den bestehenden Gebäuden durchgeführt werden, ist nicht davon auszugehen, dass es in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu zusätzlichen Belastungen der Menschen und ihrer Gesundheit kommt.

⇒ Die geplante Nutzung führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit durch Schadstoffe oder Lärm in den angrenzenden Gebieten sowie im Plangebiet selbst.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Vom Vorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine wertvollen Kultur- und Sachgüter betroffen. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Ungeachtet dessen kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden.

### **Wechselwirkungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura 2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenen Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Sicherung der vorhandenen Nutzungen und Flächeninanspruchnahme. Sie ist gegenüber dem derzeitigen Zustand mit keiner zusätzlichen Überbauung und keinem weiteren Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Aufgrund der Übernahme der versiegelten und überbauten Flächen ist von keiner wesentlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen, jedoch wird sich die Ableitung von Niederschlagswasser gegenüber dem Bestand etwas erhöhen. Daraus resultiert eine Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet. Die Planung führt zu keinen Änderungen in den geländeklimatischen Verhältnissen.

### **Gesamteinschätzung**

Gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand führt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Plangebiet wird ein Biotoptyp von mittlerer Bedeutungsstufe (Grünland) in Anspruch genommen. Demzufolge führt das Bauvorhaben zu Konflikten mit mittlerer Bedeutung im Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen. Ebenso sind die Folgen der Überbauung bezüglich des Schutzgutes Wasser mit einem mittleren Konfliktpotential zu bewerten. Hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind die geplanten Baumaßnahmen mit einem geringen Konfliktpotential zu beurteilen. Lediglich im Funktionsbereich Boden/Fläche ist von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen. Das Bauvorhaben führt zu keinen wesentlichen Belastungen des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit.

Wird dagegen der tatsächlich vorgefundene Zustand betrachtet, ist von keinen gravierenden Änderungen durch das Vorhaben auszugehen. Das Eingriffspotenzial ist entsprechend geringer zu bewerten.

### **5.5.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB**

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Sicherung und Erweiterung einer Gebäudereinigungsfirma. Im Zuge der erforderlichen Baumaßnahmen ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge), Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) und ggf. Lichtverschmutzung (v. a. im Winterhalbjahr) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und damit auch in ihren Folgen nicht nachhaltig.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase kann der Hausbrand (Geruchsbelästigung) zu erhöhten Belastungen führen. Zudem bedingt die Beleuchtung eine weitere s. g. „Lichtverschmutzung“ in einem bereits vorbelasteten Gebiet.

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Dabei reicht das Spektrum vom Bodenaushub, über Reste von Baumaterial bis hin zu Verpackungsmaterial. Entsprechend den

gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen. Zu beachten sind hierbei die Andienungspflichten für Abfälle zur Beseitigung an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger.

Betriebsphase: Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung eines Gebäudereinigungsunternehmens sowie zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung. Daher können verschiedene Arten von Abfall je nach den unterschiedlichen Nutzungen auftreten. Sowohl der Haus- als auch der Gewerbeabfall werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen sowie der bestehenden Satzungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen oder zugelassene Entsorgungsunternehmen beseitigt oder verwertet.

### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)**

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Betriebsphase: Ausgehend von der zulässigen Nutzung im Plangebiet ist während der Betriebsphase weder von Risiken für die menschliche Gesundheit noch von Gefahren oder Beeinträchtigungen des kulturellen Erbes oder der Umwelt z. B. durch Unfälle auszugehen. Unfälle in einem Gebiet mit den hier zulässigen Nutzungen führen im Gegensatz zu Gewerbe- und Industriegebieten im Regelfall zu keinen Katastrophen für den Menschen und die Umwelt.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen vom Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden in Folge des zulässigen Nutzungen Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignisse, sind nicht zu erwarten, da anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt wird und an das Plangebiet keine Waldflächen angrenzen.

### **Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen**

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.



#### **5.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen, zumal sich auch die Bauphase über einen längeren Zeitraum erstrecken kann.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

##### **Bundesnaturschutzgesetz**

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

##### **Bodenschutzgesetz**

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u.a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG). Gem. § 202 BauGB ist zudem der Mutterboden bei baulichen Maßnahmen in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

##### **Immissionsschutz**

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten.

Einhaltung der DIN 4109: Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Darüber hinaus wurden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.

Festsetzung zur Flächennutzung: Mit den festgesetzten maximalen Grundflächen für die Gebäude und befestigten Fläche wird die überbaubare Fläche begrenzt und weiteren Beeinträchtigungen, vor allem dem Bodenverlust, entgegengewirkt. Diese Begrenzung ist in der Planungs- und Bauphase relevant und einzuhalten.

Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Fahr- und Stellflächen sind mit einem versickerungsfähigen Material zu befestigen. Diese Festsetzung ist in der Bauphase relevant.

Festsetzung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB): Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Die gem. Planzeichnung als „umzuwandelnden Koniferenhecken“ gekennzeichneten Flächen im Norden, Osten und Westen des Plangebietes sind in eine Baum-Strauch-Hecke umzuwandeln, welche zu mindestens 30 % aus Dornsträuchern zu bestehen hat. Es sind insgesamt 14 mittelkronige Laubbäume in die Hecke zu integrieren. Die heimischen und standortgerechten Sträucher bzw. Bäume sind in einem Abstand von 1 m x 1,5 m bzw. in einem Abstand von 8 m zu pflanzen.

Im Norden und Westen des Plangebietes sind auf den als „Anpflanzung Baum-Strauchhecke“ gekennzeichneten Flächen einreihige Baum-Strauchhecken aus heimischen und standortgerechten Arten und Sorten anzulegen. Die Pflanzungen haben zu mind. 30 % aus Dornsträuchern zu bestehen. Es sind insgesamt 5 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 m x 1,5 m und die Bäume in einem Abstand von 8 m zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

Die als gestaltete Grünfläche/Hausgarten gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein klein- oder mittelkroniger Laub- oder Obstbaum in der Pflanzqualität HST StU 12-14 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen: Als Ausgleich für die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden im Entwurf ergänzend gesonderte externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

### **5.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorlaufend kompensieren kann. Der Umfang der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen bei einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z. B. durch die Festlegung eines Baufensters, die Beschränkung der versiegelbaren Fläche sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Biotopstrukturen (u. a. Walnussbaum). Zur Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass die Fahr- und Stellflächen mit einem versickerungsfähigen Material zu befestigen sind.

Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ liegen das Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005), der planungsrechtliche Zustand sowie die Festsetzungen des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu Grunde. In Anlehnung an das Bilanzierungsmodell wurden für die einzelnen Nutzungstypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Biotopwerte ermittelt. Durch eine vorliegende Klarstellungssatzung wird der südliche, mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Teil des Plangebietes dem Innenbereich zugeordnet. Gem. § 18 Abs. 2 BNatSchG ist hier die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, sodass diese Flächen nicht in die Bilanzierung einfließen. Folglich werden für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur die nördlichen, dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordneten Flächen (Flurstück 44/13) herangezogen, wobei hier der planungsrechtliche Zustand, also der Zustand vor Errichtung der baulichen Anlagen, anzusetzen ist (vgl. Abb. 10). Die Wertermittlung berücksichtigt dabei alle Schutzgüter, so dass keine schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgen muss. Hierbei ergibt sich der Biotopwert aus dem Produkt der Flächen der zulässigen Nutzungen und ihrer jeweiligen Bedeutungsstufe. Die Bedeutungsstufen wurden in Anlehnung an die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ ermittelt. Aus dieser Bewertung ergibt sich der Gesamtausgangswert des Plangebietes.

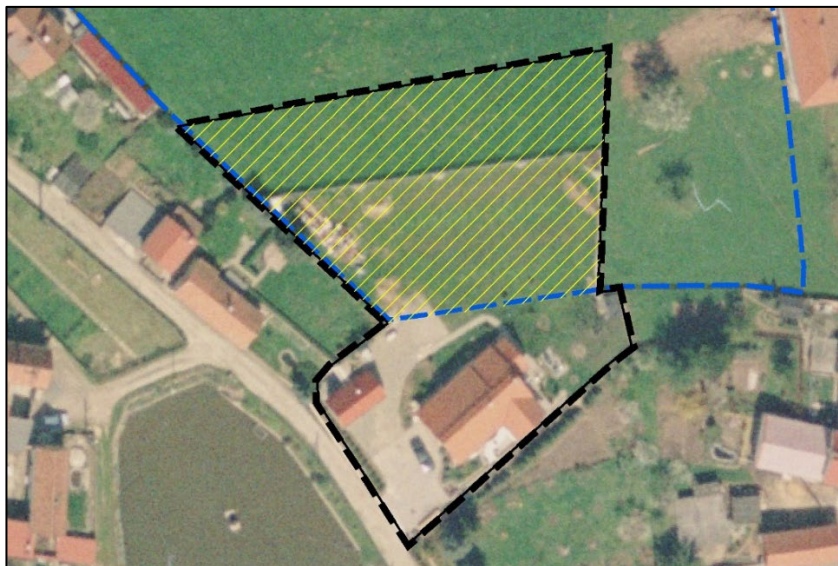


Abb. 10: Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 2001 mit Darstellung des Geltungsbereiches (schwarz), der Klarstellungslinie (blau) und dem planungsrechtlichen Außenbereich (gelbe Schraffur)

In einem zweiten Schritt wurden die Biotopwerte für die nördlichen Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt. Der Vergleich der Summen der Biotopwerte im Bestand und in der Planung zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder -zuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Tab. 4: Ermittlung des Bestandswertes

<b>planungsrechtlicher Außenbereich (Flurstück 44/13)</b>			
<b>Biotoptyp gem. der Liste der Biotoptypen Thüringens</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (A)</b>	<b>Bedeutungsstufe (B)</b>	<b>Ausgangswert (C = A x B)</b>
mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223)	1.749	30	52.470
<b>Summe</b>	<b>1.749</b>		<b>52.470</b>

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 30 = mittel, 50 = hoch)

Demnach wurde für die Flächen des derzeitigen Außenbereiches ein Bestandwert (planungsrechtlichen Zustand) von 52.470 Werteinheiten ermittelt. Nachfolgend wurden die Biotopwerte des nördlichen Geltungsbereiches entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes analog ermittelt (= Planungswert) (Tab. 5).

Tab. 5: Ermittlung des Planungswertes

<b>planungsrechtlicher Außenbereich (Flurstück 44/13)</b>			
<b>Geplante Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (A)</b>	<b>Bedeutungsstufe (B)</b>	<b>Ausgangswert (C = A x B)</b>
Bürogebäude und Werkstatt (C)	133	0	0
Gestaltete Grünfläche/Hausgarten	803	25	20.075
Fahr- und Stellfläche (u.a. Betriebshof)	419	0	0
Erhalt und Ergänzung Heckenpflanzung	102	35	3.570
Strauchhecke (Neupflanzung)	295	5	1.475
<b>Summe</b>	<b>2.735</b>		<b>25.120</b>

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 30 = mittel, 50 = hoch)

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung des Ausgangswertes und des Planungswertes für das nördliche Plangebiet (Flurstück 44/13) zeigt, dass bei Umsetzung der Planung mit Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von 27.350 Werteinheiten eintritt. Dieses Defizit entsteht v. a. durch die Bebauung und Versiegelung von Grünflächen. Dieses Bilanzierungsdefizit ist durch geeignete externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Konkrete Angaben zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

### 5.5.6 Belange des Artenschutzes

Im Plangebiet sind keine Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten bekannt. Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der o.g. Biotopausstattung des Plangebietes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

### 5.5.7 Alternativenprüfung

Gemäß dem BauGB Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) Nr. 2d sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind. Eine Standortalternativenprüfung ist auf Grund des Planungsziels zur Sicherung und Erweiterung eines vorhandenen Betriebes mit seinen bestehenden baulichen Anlagen weder sinnvoll noch erforderlich.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernehmen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung den gegenwärtigen Bestand. Verlagerungen einzelner Nutzungen im Plangebiet wären möglich, sind aber in Folge der bereits ausgeführten Nutzung nicht sinnvoll und aus städteplanerischer Sicht auch nicht erforderlich, da bereits berücksichtigt wurde, dass die lärmsensible Nutzung (Betreiberwohnung mit Dauerwohnnutzung) im südlichen, straßenabgewandten Bereich erfolgt.

## **5.6 Ergänzende Angaben**

### **5.6.1 Methodik**

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i. S. d. BNatSchG weiter.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i. S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die übergeordneten Planungen und rechtlichen Grundlagen sowie eigene Erhebungen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

### **5.6.2 Monitoring**

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

## **5.7 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Endschütz hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ gefasst. Mit dieser Aufstellung beabsichtigt die Gemeinde Endschütz, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gebäudereinigungsbetriebes im Norden der Ortslage Endschütz zu schaffen. Hierzu wurden vorhabenkonkrete Festsetzungen getroffen.

Im Plangebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG sowie Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG. Ebenso führt das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzziele eines Natura-2000 Gebietes. Die Entwicklungsaussagen der Fachpläne für das Plangebiet kommen weitgehend den Zielen der Planung entgegen. Die Vorgaben der Fachgesetze werden unter Beachtung des Planungsauftrages, entsprechend den Möglichkeiten, berücksichtigt.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biototypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, EU-Vogelschutzgebieten sowie von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst und bilanziert. Diese zeigt, dass das Vorhaben zu einem Wertverlust im Plangebiet führt, so dass ergänzende externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, die im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt werden.

## 6. Rechtsgrundlagen und Literatur

---

### Rechtsgrundlagen

- BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.2.2021 (BGBl. I S. 306).
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.7.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 V am 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328).
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 26.7.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13.5.2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29.3.2014 (ABl. L 95 S. 70).
- GrwV (Grundwasserverordnung) - Verordnung zum Schutz des Grundwassers vom 9.11.2010 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 12.10.2022 (BGBl. I S. 1802).
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 28.5.2019 (GVBl. S. 74).
- ThürDSchG - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.4.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.2019 (GVBl. S. 323).
- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.9.2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 21.12.2020 (GVBl. S. 665).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28.5.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 11.6.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. L 20, S. 7), zuletzt geändert am 05.6.2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).

### Literatur

- GÖL - GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPLANUNG MBH: Landschaftsplan Ronneburg-Süd. i. A. des Landratsamtes Greiz.



- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.
- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen. Genehmigung durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr von 13.04.2012, Gera.
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2019): OBK 2.1 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 01.11.2019). - [https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000\\_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6\\_biotopschutz/Kartieranleitung\\_biotope\\_offenland\\_2\\_1.pdf](https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_biotope_offenland_2_1.pdf) (aufgerufen 21.10.2021)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND GEOLOGIE (2022a): Kartendienste des TLUBN: Thema Naturschutz. - [antares.thueringen.de/cadenza/natur](https://antares.thueringen.de/cadenza/natur) (aufgerufen November 2022)  
Thema Geologie/Geothermie und Bodenkunde. - [antares.thueringen.de/cadenza/geologie](https://antares.thueringen.de/cadenza/geologie)  
Thema Hydrologie. - [antares.thueringen.de/cadenza/hydrologie](https://antares.thueringen.de/cadenza/hydrologie)  
Thema Gewässerschutz. - [antares.thueringen.de/cadenza/wasser](https://antares.thueringen.de/cadenza/wasser)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND GEOLOGIE (2022b): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - [http://www.tlug-jena.de/uw\\_raum/umweltregional/index.html](http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html) (aufgerufen November 2022).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (o. J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - [http://www.antares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH\\_Legende\\_Leitbodenformen.pdf](http://www.antares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf) (abgerufen Mai 2018).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Auftraggeber] (2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München, CD-ROM.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (2017): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens, Jena, 79 S. und Anlagen.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1996): Grundwasser in Thüringen - Bericht zu Menge und Beschaffenheit, Gotha und Jena, 116 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Erfurt, 51.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (2005a): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, Erfurt, 12 S.