

Umweltbericht, Grünordnungsplan

Bebauungsplan Wohngebiet „Am Rehberg“

Gemeinde Wutha-Farnroda

3. Änderung

Stand: August 2025

Erarbeitung durch:

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH

Mainzerhofstraße 12

99084 Erfurt

Umweltbericht, Grünordnungsplan

Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht	1
1.1	<i>Einleitung</i>	1
	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans	1
	Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen	2
	Methodik	3
1.2	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	3
	Beschreibung des Ausgangszustandes und Prognose der Auswirkungen	5
1.3	<i>Weitere Belange des Umweltschutzes (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e, f und h BauGB)</i>	9
1.4	<i>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planes</i>	10
1.5	<i>Auswirkungen von Unfällen und Katastrophen</i>	10
1.6	<i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen</i>	11
	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	11
	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	11
1.7	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	12
1.8	<i>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</i>	12
1.9	<i>Quellenverzeichnis</i>	13
2.	Grünordnungsplan	14
2.1	<i>Flächenbilanz</i>	14
2.2	<i>Grünordnerische Festsetzungen</i>	16
	Durchgrünung des Wohngebiets	16
2.3	<i>Zusammenfassung</i>	16

Anlage: Bestands- und Konfliktplan

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Wutha-Farnroda soll das vorhandene Wohngebiet erweitert werden, indem der verbindliche Bebauungsplan „Am Rehberg“ in Teilen geändert wird. An einem Hang zwischen der Schulstraße und dem Fliederweg ist ein Baufeld nicht erschlossen: mittels einer weiteren Planstraße, die das Baufeld quert und damit aufteilt, soll die Umsetzung von etwa 24 Baugrundstücken ermöglicht werden. Außerdem wird das bestehende Baufeld dahingehend reduziert, dass ein Teil der vor Ort vorhandenen Grünfläche mit Baumbestand und Fußweg erhalten bleibt.

In einem zweiten Teilbereich entlang der Straße Zur Skihütte soll eine höhere Geschossigkeit der Gebäude festgesetzt werden. Aufgrund der Hanglage sind hier eingeschossige Wohnhäuser nicht sinnvoll. Für den Bereich, der bereits bis auf eine Baulücke bebaut ist, wurden bislang Befreiungen diesbezüglich erteilt.



ÜBERSICHTSKARTEN - 3. ÄNDERUNG (KARTENGRUNDLAGE: THUERINGENVIEWER)

Für diesen Bereichen wird der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen geändert. Die weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans behalten ihre Gültigkeit.

Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es ist zu prüfen, ob die Änderung des Bebauungsplans in diesem Sinne einen Eingriff darstellt. Als Ausgangslage der nachfolgenden Betrachtungen sind die Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplans zu Grunde zu legen. Die 3. Änderung erfolgt dabei im zweistufigen Vollverfahren.

Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen

Nach § 2 (4) BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes werden nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der erforderliche Detaillierungsgrad zum Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB.

Außerdem wird die Eingriffsregelung sowie die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetzes betrachtet. Entsprechend § 13 bzw. § 15 BNatSchG ist eine Planungsabfolge vorgeschrieben, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können (Verursacherpflichten). Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ergibt.

Folgende relevante Gesetze und Richtlinien sind zu berücksichtigen:

schutzgutübergreifend	
Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung / Ausgleich / Ersatz von Eingriffen, Genehmigung von Eingriffen)	§ 1a (3) BauGB §§ 14, 15 und 17 BNatSchG
Schutz, Pflege, Entwicklung, Wiederherstellung von Natur und Landschaft , sodass die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert gesichert sind	§ 1 (4), (5) und (6) BNatSchG
Schutz des Menschen, von Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas / der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 1 (1) BImSchG § 1 (2) und (3) BNatSchG § 1 WHG
Schutz des Europäischen Netzes `Natura 2000` ; Erhaltung schutzwürdiger Lebensräume sowie ausgewählter Tier- und Pflanzenarten / Erhaltungsziele für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, die nicht erheblich beeinträchtigt werden dürfen	§ 1a (4) BauGB §§ 31-34 BNatSchG § 16 ThürNatG Art. 4 Abs. 2 FFH-RL Art. 4 Abs. 1 und 2 VS-RL
Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden ;	§§ 1, 3, 6 USchadG § 19 BNatSchG
nachhaltige Sicherung / Wiederherstellung / Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen	§ 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7, 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG
sachgerechter Umgang mit Oberboden	BBodSchG und BBodSchV sowie DIN 19731, DIN 18915

Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Südwestthüringen 2012) hinsichtlich des Umweltschutzes sind an dieser Stelle für das Plangebiet nicht zu berücksichtigen. Die Fläche selbst ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. Mit der Auslastung eines bestehenden Baugebiets wird dem Grundsatz der Innenentwicklung entsprochen.

Ein Flächennutzungsplan liegt vor (Gemeinsamer Flächennutzungsplan Erbstromtal, 2008). Hier sind die beiden Teilbereiche der 3. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Die angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit dem zu erhaltenden Baumbestand sowie die nichtüberbaubaren Flächen (privates Grün als Abstand zum Wald) sind der Fläche für die Landwirtschaft zugeordnet. Die 3. Änderung des B-Plans ist somit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Belange des Umweltschutzes aus sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g) sind zum aktuellen Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

Methodik

Die Gliederung des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage 1 des Baugesetzbuches. Zur Beschreibung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes schutzgutbezogen erfasst. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden nur die Teile der 3. Änderung bzw. die daraus folgenden Auswirkungen innerhalb eines möglichen Einwirkungsbereichs betrachtet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Für die Beurteilung der Biotope wird die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) angewandt. Mit dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Auf eine detaillierte Flächenbilanz sowie eine konkrete Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen wird im Umweltbericht verzichtet, da diese Bestandteile des GOP sind und dort ausführlich beschrieben werden.

Als Ausgangszustand wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan, hier in seiner 1. Änderung, zugrunde gelegt. Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereichs behalten ihre Gültigkeit.

Bei der vorliegenden Unterlage handelt es sich um den Vorentwurf:

Bei der vorliegenden Unterlage handelt es sich um den Vorentwurf:

*§ 4 (1) BauGB: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.*

Im Ergebnis der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB - Öffentlichkeit und § 4 (1) BauGB – Träger öffentlicher Belange u.a. zu Umfang und Inhalt der Umweltprüfung, werden die Unterlagen entsprechend ergänzt und die Planung fortgeschrieben.

Die verwendeten **Quellen** sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen. Ferner wurden Erhebungen vor Ort (Juni 2025) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) lagen nicht vor.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Schutzgüter bzw. der Umweltzustand (Basisszenario = verbindlicher B-Plan) beschrieben und eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planes gegenübergestellt sowie weitere Belange des Umweltschutzes erläutert. Folgende Beeinträchtigungen können grundsätzlich vorliegen:

- ⇒ Baubedingte Anlagen wie Baustelleneinrichtung sowie zum vorübergehenden Aufenthalt dienende Tagesunterkünfte stellen in der Regel keine Eingriffe in die Natur und Landschaft dar und müssen somit nicht ausgeglichen werden. Zu berücksichtigen sind insbesondere artenschutzrechtliche Auswirkungen z.B. durch den Zeitpunkt des Baubeginns.
- ⇒ Anlagenbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden vorrangig durch Flächenbeanspruchungen hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderung des Landschaftsbildraumes und Störung von Sichtbeziehungen hervorgerufen werden.
- ⇒ Betriebsbedingte Auswirkungen können z.B. durch Immissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit entstehen.

Die Bewertung erfolgt jeweils in fünf Stufen (sehr gering / gering / mittel / hoch / sehr hoch).

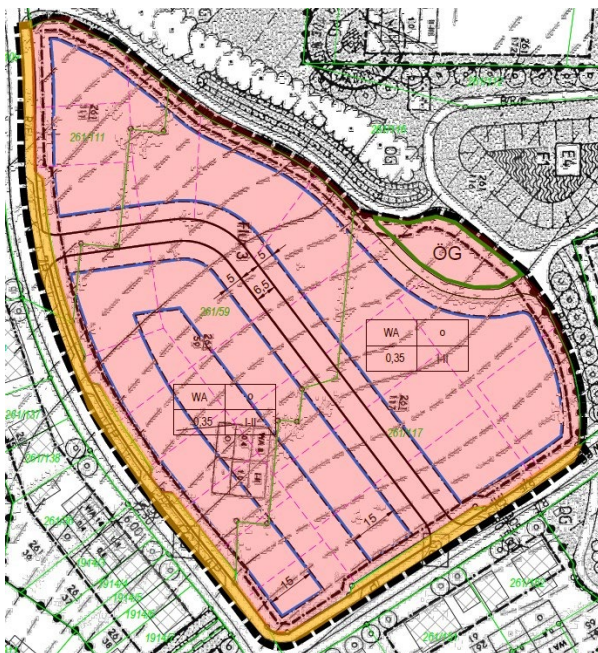
Die Änderung - Teilbereich 1 stellt sich im Realzustand als extensiv genutztes Grünland dar. Randlich befindet sich eine Grünfläche mit Baumbestand und einem Fußweg. Straßenbegleitende entlang des Fließerweges und der Schulstraße sind Fußwege und Stellplätze im Änderungsbereich. Teilbereich 2 ist bis auf eine Baulücke durch Wohnhäuser bebaut. Als **Ausgangszustand** ist jedoch der verbindliche B-Plan mit seinen **Festsetzungen** anzuwenden.

Nachfolgend werden zunächst die Änderungen dargestellt, welche für die Umweltprüfung relevant sind:

Verbindlicher Bebauungsplan	→ 3. Änderung
Teilbereich 1: WA 8	
<ul style="list-style-type: none"> - allgemeines Wohngebiet – GRZ 0,4 - Festsetzung G7: auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück ein Obstbaum zu pflanzen 	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeines Wohngebiet - GRZ 0,35 / Anpassung der Baufeldgrenzen, Übernahme G7 - Verkehrsfläche - innere Straße - öffentlich Grünfläche mit Rasenansaat und Baumpflanzungen – G5 (bereits umgesetzt) - angrenzend Fuß-/Radweg (bereits umgesetzt)
<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsfläche (Fußweg, Parkplätze) 	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeines Wohngebiet - GRZ 0,35 / Anpassung nichtüberbaubare Fläche (Parkplätze entfallen) - Verkehrsfläche (Fußweg parallel zur Straße)

Basisszenario = verbindlicher B-Plan
Prognose für = Überplanung 3. Änderung



Überlagerung 3. Änderung mit Realnutzung



ÄNDERUNGEN TEILBEREICH 1 (GRUNDLAGE: B-PLAN 1. ÄNDERUNG; LUFTBILD – THUERINGENVIEWER)

Verbindlicher Bebauungsplan	→ 3. Änderung
Teilbereich 2: WA1, WA4, WA8, WA10, WA11, WA12	
<ul style="list-style-type: none"> - gemäß Nutzungsschablone ist für die Gebäude 1 Vollgeschoss zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> - die Geschossigkeit wird von 1 auf 2 Vollgeschosse angehoben (bisher wurden für die Bauvorhaben Befreiungen erteilt)

Beschreibung des Ausgangszustandes und Prognose der Auswirkungen

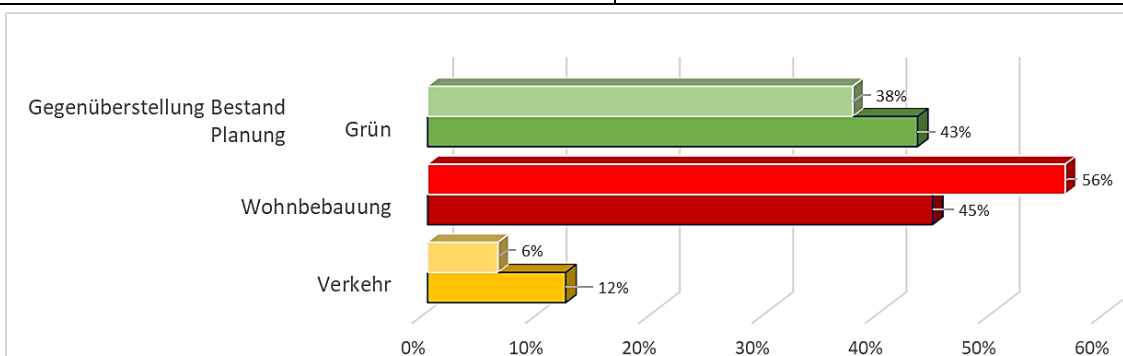
Basisszenario (verbindlicher B-Plan)	Prognose der Auswirkungen (3. Änderung)
SCHUTZGUT LANDSCHAFT / LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD	
<p>Wohngebiet „Am Rehberg“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung als Wohn- und Mischbauflächen mit Erschließung und grünordnerischen Festsetzungen zur Durch- bzw. Eingrünung (Gestaltungsmaßnahmen), zur Kompensation (Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen) sowie zur Erhaltung (Pflanzbindung); - Lage exponiert am Hang, am Ortsrand von Wutha-Farnroda; <p>Teilbereich 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zusammenhängende Baufläche zwischen Schulstraße und Fliederweg, ein- bis zweigeschossige Wohnbaufläche mit offener Bauweise; - nördlich hangabwärts erstrecken sich Mischnutzung / südlich hangaufwärts schließt Wohnbebauung an; - weiterhin sind verschiedene Verkehrsflächen (Anliegerstraßen, Fußwege, Parkplätze) und Grünflächen (öffentliches G5 / privates G5 – G7) festgesetzt; <p>Teilbereich 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einzeilige, eingeschossige Wohnbebauung zwischen Anliegerstraße und Wald; Unterbrechung der Baufelder durch Grünflächen; 	<p>bau-/anlagebedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Teilbereich 1 sind keine wesentlichen Veränderungen durch die Überplanung zu erwarten; es entstehen zwei Baufelder mit einer querenden Anliegerstraße; die weiteren Festsetzungen zur Bauweise sowie zur Grünordnung (G7) bleiben bestehen; - ebenso wird die Baufläche zugunsten einer vorhandenen Grünfläche (zu G5) reduziert; - im Teilbereich 2 fügen sich die zweigeschossigen Wohnhäuser aufgrund der Hanglage in das Landschaftsbild ein; - es entstehen keine neuen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die geänderten Festsetzungen; - insgesamt ist zu erwarten, dass sich das künftige Wohngebiet in die vorhandene Ortsbebauung und Landschaft einfügen wird <p>betriebsbedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sind keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Planänderung zu erwarten
<p>Teilbereich 1</p>  <p>Fotos: LEG 2025</p>	<p>Teilbereich 2</p> 
<p>Bewertung: Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird mit einer mittleren (durchschnittlichen) Qualität bewertet, wobei durch die exponierte Lage weite Blicke in die Landschaft möglich sind und damit auch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber landschaftsbildverändernden Einflüssen einhergeht.</p>	<p>Bewertung: Bei einer angemessenen Bauweise mit Durchgrünung des Plangebiets sind keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Rücknahme des WA wird die Überprägung des Landschaftsraums reduziert.</p>

Basisszenario (verbindlicher B-Plan)	Prognose der Auswirkungen (3. Änderung)
SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	
<u>Archäologie/Denkmalerschutz</u> <ul style="list-style-type: none"> - im betroffenen Bereich befinden sich keine unbeweglichen Kulturdenkmale, ebenso ist gegenwärtig auch kein Umgebungsbereich eines Kulturdenkmals berührt - Bodendenkmale sowie archäologische Relevanzgebiete im betroffenen Bereich sind nicht bekannt; dennoch können v.a. in Siedlungsnähe Bodenfunde auftreten <u>Kultur-/Sachgüter</u> <ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheiten; 	<u>baubedingt:</u> <ul style="list-style-type: none"> - bei Erdarbeiten können archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.Ä. auftreten - bei solchen Zufallsfunden sind die §§ 16 ff des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu beachten <u>anlagebedingt/ betriebsbedingt:</u> <ul style="list-style-type: none"> - sind keine Beeinträchtigungen durch die Planänderung zu erwarten
<u>Bewertung:</u> Das Schutzgut wird mit einer sehr geringen Bedeutung eingestuft.	<u>Bewertung:</u> Das Schutzgut ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.
SCHUTZGUT MENSCH, MENSCHLICHE GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG	
<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung als Wohngebiet – damit eine hohe Bedeutung für Wutha-Farnroda bzw. die Bevölkerung hinsichtlich Wohn- und Erholungsfunktionen; - im Umfeld ebenfalls Wohn-/Mischbebauung (Ortsrand) sowie öffentliche Grünflächen mit Erholungsfunktion; - umliegender Landschaftsraum: Nutzung zur Freizeit / landschaftsgebundenen Erholung; 	<u>baubedingt:</u> <ul style="list-style-type: none"> - erfolgen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen; - bauzeitliche Störungen z.B. durch Lärm, Staub sind aufgrund des kleinen Baugebiets tolerierbar; - während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die AVV Baulärm -Geräuschimmissionen- während der Tages- und Nachtzeit eingehalten wird; - Teilbereich 2 ist bereits fast vollständig bebaut; <u>anlagebedingt:</u> <ul style="list-style-type: none"> - durch die Änderungen sind keine Auswirkungen zu erwarten; es wird eine Aufwertung und Ergänzung des Wohnstandortes umgesetzt (zur Verfügung stellen von Wohnbauland); <u>betriebsbedingt:</u> <ul style="list-style-type: none"> - durch Änderungen sind keine Auswirkungen erkennbar; - immissionsschutzrechtliche Belange sind generell zu berücksichtigen; - es entfallen zwar straßenbegeleitende Parkplätze, jedoch sind im unmittelbaren Umfeld umfassend Parkplätze vorhanden; - der beidseitige Fußweg entlang Schulstraße und Fliederweg bleibt bestehen;
<u>Bewertung:</u> Aufgrund der Ortsrandlage und der ursprünglich vorgesehenen Nutzung wird eine hohe Bedeutung zugeordnet.	<u>Bewertung:</u> Für das Schutzgut werden keine Beeinträchtigungen prognostiziert.
SCHUTZGUT KLIMA / LUFT	
Wohngebiet „Am Rehberg“ <ul style="list-style-type: none"> - der Bereich der Ortslage ist dem Übergansklima zuzuordnen (hauptsächlich bebaute und/oder 	<u>baubedingt:</u> <ul style="list-style-type: none"> - eingriffsrelevante bzw. nachhaltige Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind nicht zu erwarten;

Basisszenario (verbindlicher B-Plan)	Prognose der Auswirkungen (3. Änderung)
<p>versiegelt Bereiche mit geringem Überwärmungspotential / geringe thermische Belastung);</p> <ul style="list-style-type: none"> - mittels grünordnerischer Maßnahmen sind lokalklimatisch keine wesentlichen Verschlechterungen auch für das Umfeld eingetreten; - es sind Grünzäsuren zur Unterbrechung der einzelnen Baugebiete/Baufelder gegeben, sodass weiterhin eine Durchlüftung hangabwärts erfolgen kann; 	<p>anlagebedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aufgrund des geringen Versiegelungsgrades, der weiterhin erfolgenden Durchgrünung und der Rücknahme der Bebauung im Teilbereich 1 sind klimatisch keine Veränderungen gegeben; - der Bereich wird weiterhin gut durchlüftet sein (keine nächtliche Überwärmung); - die Grünzäsuren im Teilbereich 2 bleiben ebenfalls bestehen; - die Erhaltung von Grünfläche und Gehölzen können außerdem lokal zur Regeneration der Luft beitragen; <p>betriebsbedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima infolge der zu erwarten;
Bewertung: Das Schutzgut wird mit einer mittleren Bedeutung bewertet.	Bewertung: Durch die angepassten Festsetzungen sind keine Veränderungen im lokalklimatischen Bereich zu erwarten.

SCHUTZGUT FLÄCHE (Details siehe GOP)

<ul style="list-style-type: none"> - die Änderung erstrecken sich im Wesentlichen auf Wohnbauflächen (WA allgem. Wohngebiet) <p>Teilbereich 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich = 17.152 m² (100%) - Allgemeines Wohngebiet = 16.088 m² (94%) davon überbaubar = 9.653 m² (40% zzgl. Überschreitung) nichtüberbaubar = 6.435 m² - Verkehrsfläche = 1.064 m² (6%) 	<ul style="list-style-type: none"> - die Festsetzung der Flächen als WA bleiben bestehen; <p>Teilbereich 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verkehrsfläche erhöht sich – im Gegenzug wird auch die Grünfläche erhöht Allgemeines Wohngebiet = 14.561 m² (85%) davon überbaubar = 7.645 m² (35% zzgl. Überschreitung) nichtüberbaubar = 6.916 m² - Verkehrsfläche = 2.090 m² (12%) - Öffentliches Grün = 501 m² (3%)
---	--



<p>Teilbereich 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich = 19.514 m² (100%) (WA = 18.014 m²; Grünfläche 1.500 m²) 	<p>Teilbereich 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - es erfolgen im Rahmen der 3. B-Planänderung keine Auswirkungen auf die Fläche
Bewertung: Der Bereich ist aufgrund der ursprünglich geplanten Nutzung als vorbelastet einzustufen.	Bewertung: Die mögliche Versiegelung reduziert sich um 982 m ² (6%) – somit tritt eine Verbesserung für das Schutzgut in Erscheinung.

Basisszenario (verbindlicher B-Plan)	Prognose der Auswirkungen (3. Änderung)
SCHUTZGUT BODEN (siehe auch Schutzgut Fläche)	
<ul style="list-style-type: none"> - Boden / Untergrund: Sandiger Lehm (vorwiegend Sedimente des Unteren Buntsandsteins)/ Ton, lehmiger Ton (Sedimente des Oberen Buntsandsteins); - der Boden wird durch das WA (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung) und die Erschließungsanlagen anthropogen überformt; - im Bereich von Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen i.d.R. erhalten; 	<p>baubedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die bauzeitlich beanspruchte Bodenfläche reduziert sich (Wohnbaufläche ist geringer); <p>anlagebedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme reduziert sich (GRZ wird auf 0,35 verringert); <p>betriebsbedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sind keine Auswirkungen zu erwarten;
Bewertung: Aufgrund der anteiligen Grünflächen besitzt der Boden am Standort dennoch eine mittlere Bedeutung.	Bewertung: Die Flächeninanspruchnahme reduziert sich – somit tritt eine Reduzierung der Versiegelung in Erscheinung.
SCHUTZGUT WASSER	
<ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet sind keine Gewässer oder Wasserschutzgebiete vorhanden; - Grundwasser: das Grundwasser liegt im Buntsandstein, der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 20-30 m, bindige Deckschichten sind vorhanden – das Grundwasser ist gegenüber Schadstoffeinträgen geschützt; - versiegelte/bebaute Flächen im Plangebiet stehen der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung; 	<p>baubedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten - Eintrag von wassergefährdenden Stoffen (Öle, Treibstoffe, etc.) ist nach heutigem Stand der Technik nicht gegeben bzw. zu vermeiden; <p>anlagebedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oberflächengewässer sind nicht betroffen; - versiegelte Flächen stehen der Infiltration und somit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung – da sich die Versiegelung reduziert, sind durch die Planänderung keine Beeinträchtigungen zu prognostizieren; <p>betriebsbedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sind keine Auswirkungen durch die Planänderung zu erwarten (Niederschlagswasser soll versickern, Abwasser über Kanalisation abgeleitet);
Bewertung: Das Schutzgut ist am Standort von mittlerer Bedeutung.	Bewertung: Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes prognostiziert.
SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	
<p>FFH-Verträglichkeit, Schutzgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Änderungsbereich sowie im Umfeld (Wirkbereich) sind keine Schutzgebiete nach Landesrecht sowie Natura 2000-Gebiet vorhanden - gesetzlich geschützte Biotope: im Rahmen des B-Plans angepflanzte Streuobstwiese; das an WA 8 östlich angrenzende Kleingewässer mit Staudenfluren; 	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen und/oder von Schutzgebieten sind durch die Planänderung nicht gegeben;
<ul style="list-style-type: none"> - Teilbereich 1: Extensivgrünland, Grünfläche mit Baumbestand und Fußweg sowie Fußwege / Parkplätze entlang der Straße; - Teilbereich 2: fast vollständig bebaut; 	<p>baubedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten; <p>anlagebedingt:</p>

Basisszenario (verbindlicher B-Plan)	Prognose der Auswirkungen (3. Änderung)
<p>Festsetzungen des Plangebiets (<i>siehe auch GOP</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgem. Wohngebiet mit geringer Bedeutung (Bebauung WA – sehr geringe Bedeutung / Gärten (G7) – geringe bis mittlere Bedeutung); - Verkehrsfläche mit sehr geringer Bedeutung; <p>biologische Vielfalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - weitestgehend anthropogene Überprägung der Gesamtfläche; - Planbereich weist eine durchschnittliche Vielfalt aber eine geringe Naturnähe auf; menschliche Einflüsse prägen den Charakter, aufgrund dessen weist dieser eine für den Siedlungsraum/-rand typische Strukturvielfalt auf; - Vorkommen kommuner, allgemein vertretener Tier- und Pflanzenarten (Kulturfolger); 	<ul style="list-style-type: none"> - es erfolgt weiterhin eine bauliche Überprägung von Flächen - versiegelte Bodenfläche geht dem Naturhaushalt als Lebensraum vollständig verloren (Biotopverlust); - für das private Grün wird die Maßnahme G5 übernommen; - positiv: Erhöhung des Grünflächenanteils durch Rücknahme der GRZ; Übernahme der vorhandenen öffentlichen Grünfläche (G5) im Bereich des ursprünglich festgesetzten WA; - damit erfolgen anlagebedingt keine neuen Beeinträchtigungen – die biologische Vielfalt bleibt bestehen; <p>betriebsbedingt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - neue betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planänderung nicht gegeben
<p>Bewertung: Das Schutzgut wird insgesamt (aufgrund der Vorbelastungen) mit einer geringen bis mittleren Bedeutung eingestuft.</p>	<p>Bewertung: Es sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingte negativen Auswirkungen auf das Schutzgut gegeben; im Teilbereich 1 tritt mit der Aufnahme der öffentlichen Grünfläche eine Aufwertung ein.</p>
WECHSELWIRKUNGEN / KUMULATIVE WIRKUNGEN / WIRKUNGSGEFÜGE	
<ul style="list-style-type: none"> - Wechselwirkungen mit benachbarten Baugebieten sind grundsätzlich durch das WA nicht zu erwarten; 	<ul style="list-style-type: none"> - kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben auch innerhalb des Gesamtbebauungsplans, welche eine Erhöhung von Umweltbelastungen hervorrufen, sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben; - dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung wird entsprochen;
<p>Bewertung: Kumulative Wirkungen sind nicht gegeben. Durch die Reduzierung des Versiegelung erfolgt insgesamt eine Reduzierung des Eingriffs – wirksam für alle Schutzgüter.</p>	

1.3 Weitere Belange des Umweltschutzes (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e, f und h BauGB)

Emissionen, Abfälle und Abwasser: Nachteilige oder erhebliche Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind nicht zu erwarten. Abfall ist sachgerecht zu entsorgen. Abwasser wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen; Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Eingesetzte Techniken und Stoffe: Während der Bauphase ist von einer Umsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung gesetzlich entsprechend zugelassener/geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe auszugehen. Insgesamt sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die eingesetzten Techniken und Stoffe, welche nicht bereits unter dem Punkt 2.1 (Prognose der Auswirkungen) beschrieben sind, zu erwarten.

Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien: Die Nutzung regenerativer Energie sowie deren sparsame und effiziente Nutzung werden generell angestrebt. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind allgemein zulässig. Separate Festsetzungen werden hierzu nicht getroffen.

Erhaltung der Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten nach Rechtsverordnung der EG: Trifft für das Plangebiet nicht zu.

Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Auswirkungen können i.A. aufgrund von Unwetterereignissen bzw. Extremwetterlagen entstehen (Schäden an Gebäuden z.B. durch Stürme). Bei Pflanzungen sind wärme-/trockenheitsverträgliche Gehölzarten zu verwenden.

1.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planes

Bei Nichtdurchführung des Planes kann i.d.R. angenommen werden, dass sich der Umweltzustand, bei einem vor der Planung weitgehend gleichbleibendem Zustand, auch künftig nicht verändern wird (Grünland), da eine Wohnbebauung ohne innere Erschließung nicht oder nur in Teilen (entlang der Bestandsstraßen) möglich ist. Es entstünden somit keine oder reduzierte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Somit würden aber ebenfalls die Ziele der Gemeinde Wutha-Farnroda hinsichtlich einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland (Innen- vor Außenentwicklung) nicht umgesetzt.

1.5 Auswirkungen von Unfällen und Katastrophen

Unter diesem Punkt werden mögliche Unfälle und deren Auswirkungen oder Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt aufgeführt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen). Es erfolgt eine Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 (6) Nr. 7j BauGB, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Soweit angemessen, werden Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle dargelegt.

Vorhabenexterne, auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle und Katastrophen: Im Umfeld des Vorhabens sind keine nach Störfallverordnung unterliegenden Anlagen bekannt. Besondere Risiken hinsichtlich Verkehrsunfällen sind für Anwohner nicht zu erwarten – der Fußweg entlang des Fliederweg / der Schulstraße bleibt bestehen. Grundsätzlich kann es bei Unfällen zu Beeinträchtigungen durch Brand/Rauchentwicklung kommen. Gefährdungen durch Erdbeben sind ebenfalls nicht zu erwarten; die Gemeinde befindet sich in keiner Gefährdungszone. Auch ist aufgrund des Untergrundes nicht mit Subrosionserscheinungen zu rechnen.

Vorhabeninterne bzw. vom Plangebiet ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle und Katastrophen: Das Vorhaben weist eine geringe Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf, da Wohnnutzungen entstehen sollen und somit ein geringeres Unfallpotenzial vorliegt. Die Gefahrenpotenziale am Standort sind durch Wetterereignisse wie Sturm, Blitzschlag und Hagel (Beschädigung von Gebäuden und umgebenden Gehölzen) oder Brandfälle (Gebäude, Fahrzeuge) gegeben. Es können im Zusammenhang mit Unfällen bei Bauarbeiten im Zuge der Herstellung der geplanten Flächen und Gebäude Gefahren entstehen.

Auswirkungen oder Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt: Bei Katastrophen wie Brandfällen (durch technische Defekte, Blitzschlag, menschliches Versagen oder andere Ursachen) oder sonstigen Unfällen (z.B. Verkehrsunfälle) können schädliche Stoffeinträge in Böden (z.B. durch Schadstoffe mit Verfrachtung durch Löschwasser) sowie in die Luft (Rauchentwicklung, Schadstoffausstoß) erfolgen, weiterhin können auch in das Grundwasser Schadstoffe gelangen. Bei Sturm und Hagel wird insbesondere der physische Gebäudebestand beschädigt (Dachschäden, Zerstörung von Nebenanlagen etc.). In diesem Zuge sind vor allem Einträge von Feststoffen in die umgebenden Flächen gegeben (abreißende Bauteile, Müll etc.). Für den Menschen kann es durch die vorgenannten Katastrophenfälle zu Gesundheitsschäden und/oder Verletzungen kommen. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zu Verhinderung oder Verminderung erheblicher nachteiliger Auswirkungen: Grundsätzlich sind geeignete Zuwegungen für die Feuerwehr (Zufahrt für Rettungsfahrzeuge) vorzusehen. Im Bereich der Erschließungsstraße ist ein Unterflurhydrant verortet, über den die erforderliche Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann.

Während der Bauzeit sind Arbeitsschutzregelungen einzuhalten.

1.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Umweltbelastungen wurden im Rahmen des Umweltberichtes herausgearbeitet; als Grundlage wurden auch hier die Festsetzungen des Ursprungsplans herangezogen.

Teilbereich 1: Für die Wohnbauflächen wurde im Ursprungsplan auf den privaten Grundstücken die Pflanzung eines Obstbaumes festgesetzt – Maßnahme G7; die Maßnahme wird für den Änderungsbereich übernommen. Diese dient einem Mindestmaß an Durchgrünung und Erhöhung der biologischen Vielfalt innerhalb des Wohngebiets. Hinsichtlich des Vermeidungsgebots wurde die Grundflächenzahl zurückgenommen, sodass sich insgesamt die versiegelbare Fläche reduziert (Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen).

Weiterhin wurden im Ursprungsplan für die öffentlichen Grünflächen Festsetzungen getroffen. Mit der Aufnahme der Grünfläche in der Planänderung wird damit auch die Begrünung durch eine Rasenansaat sowie Baumpflanzungen erneut festgesetzt – Maßnahme G5 (die Maßnahme wurde bereits hergestellt). Gleichzeitig erfolgt einer Reduzierung der Baufläche (WA 8) und damit der Bebauung (Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen). Mittels der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet (Ursprungsplan und Planänderung) kann eine deutliche Durchgrünung des Wohngebiets „Am Rehberg“ erreicht werden, was sich positiv auf alle Schutzgüter auswirkt.

Die Maßnahmen G5 und G7 erzielen

- ⇒ eine Ergänzung von Lebensräumen (Biotopverbund, Erhöhung Biodiversität);
- ⇒ eine Aufwertung der Lebensbedingungen für Flora und Fauna z.B. Nahrungshabitate für Vogel- und Insektenarten;
- ⇒ eine Minimierung der Eingriffe in das Landschafts-/Ortsbild;
- ⇒ eine Ergänzung kleinklimatisch/lufthygienisch wirksamer Biotope/Durchlüftung des Baugebiets;
- ⇒ und eine Durchgrünung des Wohngebiets;

Teilbereich 2: das es sich hier um eine „unselbstständige“ Änderung handelt und lediglich die Geschossigkeit verändert wird, behalten alle dazugehörigen grünordnerischen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Beeinträchtigungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden.

Das Monitoring liegt in der Verantwortung der jeweiligen Gemeinde/Stadt. Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen werden bzw. bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden genutzt werden. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“. Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber den Gemeinden besteht (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Folgende Maßnahmen werden zunächst im Rahmen des Umweltberichtes vorgeschlagen:

Überwachungsmaßnahmen	Weitere Angaben
Sicherung, Behandlung ggf. auftretender archäologischer Funde - Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)	während der Baumaßnahmen
Boden, Altlasten, sonstige Bodenverunreinigungen - Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)	während der Baumaßnahmen
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gemäß DIN 18920	vor / während / nach der Baumaßnahme
Einhaltung der Immissionswerte / Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Einhaltung der Orientierungswerte der AVV Baulärm, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft)	während der Baumaßnahmen, bei Nutzung als WA
Überwachen der Entwicklung der grünordnerische Festsetzungen (Funktionskontrolle)	während / nach der Herstellung
ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen (Umwelthaftung gemäß USchadG)	während / nach der Baumaßnahme

1.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativkonzepte (Standortalternativen) sind nicht gegeben; die 3. Änderung stellt bereits eine alternative Planung dar.

Bedarfsorientiert und im Hinblick auf die Erhaltung der bereits umgesetzten Grünfläche wurde die Wohnbaufläche im Teilbereich 1 entsprechend reduziert. Hinsichtlich des Vermeidungsgebots wurde ebenfalls die Grundflächenzahl zurückgenommen. Die Ergebnisse der Alternativprüfung sind damit gleichzeitig Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter.

Im Teilbereich 2 sind bezüglich der Geschossigkeit ein Alternativen gegeben, da der Bereich bereits fast vollständig bebaut ist.

1.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die nunmehr 3. Änderungen des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Rehberg“ Wutha-Farnroda hat das Ziel, ein bislang unbebautes Baufeld mittels einer weiteren Planstraße die Umsetzung von etwa 24 Baugrundstücken zu ermöglichen. Außerdem wird das bestehende Baufeld dahingehend reduziert, dass ein Teil der vor Ort vorhandenen Grünfläche erhalten bleibt. In einem zweiten Teilbereich entlang der Straße Zur Skihütte soll eine höhere Geschossigkeit der Gebäude festgesetzt werden. Für den Bereich, der bereits bebaut ist, wurden bislang Befreiungen diesbezüglich erteilt.

Die planungsrechtliche Sicherung der Änderungen erfolgt über ein zweistufiges Änderungsverfahren. Mit Rechtskraft des Änderungsbebauungsplans werden für den Teilbereich 1 die derzeit verbindlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ersetzt. Im Teilbereich 2 erfolgt lediglich die Anpassung der Geschossigkeit an den Bestand.

Die Auswirkungen der Änderungen werden im Umweltbericht dargestellt. Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohngebiets getroffen. Mit der Planänderung erfolgt eine Reduzierung der Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung neuer Eingriffe so eingeflossen, sodass durch die vorgesehene 3. Änderung keine neuen erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

1.9 Quellenverzeichnis

Richtlinien, Erlasse, Literatur, Karten, Planunterlagen, etc.

- TMLNU (1999): Eingriffsregelung in Thüringen.
- TMLNU (2005): Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell.
- Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Am Rehberg“ Gemeinde Wutha-Farnroda (1999)

Internetrecherche (Umweltinformationen)

- tlug-jena.de/kartendienste
- thuringenviewer.thuringen.de
- ReKIS Expert – ReKIS

2. Grünordnungsplan

Parallel zum Bebauungsplan „Am Rehberg“ 3. Änderung und im Ergebnis der Umweltprüfung (Umweltbericht) wird ein Grünordnungsplan gemäß 1a (3) BauGB erstellt.

Ziel der 3. B-Planänderung ist das vorhandene Wohngebiet WA 8 zu erschließen. Mittels einer Planstraße (Breite 6,50 m), die das Baufeld quert, wird die Umsetzung von 24 Baugrundstücken ermöglicht. Ein Teil der vorhandenen Grünfläche mit Baumbestand und Fußweg wird integriert, das Baufeld wird entsprechend zurückgenommen. Weiterhin wird die Grundflächenzahl (GRZ) reduziert. Pro Baugrundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen. Entlang des Fliederwegs und der Schulstraße entfallen die Einbuchtungen für die Stellplätze; das Baufeld vergrößert sich dadurch geringfügig.

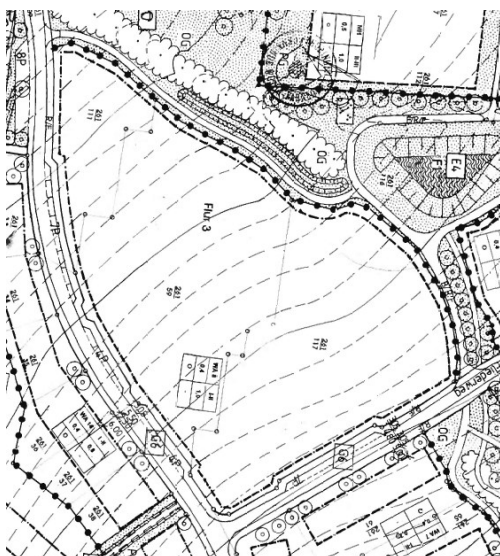
In einem zweiten Teilbereich entlang der Straße Zur Skihütte soll eine höhere Geschossigkeit der Gebäude festgesetzt werden. Aufgrund der Hanglage sind hier eingeschossige Wohnhäuser nicht sinnvoll. Für den Bereich, der bereits bis auf eine Baulücke bebaut ist, wurden bislang Befreiungen diesbezüglich erteilt.

Im Grünordnungsplan erfolgen im Anschluss die Bilanzierung des Plangebiets, die Begründung sowie eine konkrete Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen. Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.1 Flächenbilanz

Da es sich im vorliegenden Verfahren um die Änderung einer verbindlichen Bauleitplanung handelt, werden im Ausgangszustand die getroffenen Festsetzungen zu Grunde gelegt. Folgende Festsetzungen bzw. Flächen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der 3. Änderungen sind relevant:

<u>Teilbereich 1</u> (WA 8)	→	<u>3. Änderung</u>
⇒ Festsetzung der Wohnbaufläche	→	neue Planstraße: Gliederung WA in zwei Flächen
	→	Reduzierung WA zugunsten Grünfläche ÖG (G5), Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung
⇒ Grundflächenzahl GRZ 0,4	→	GRZ 0,35
⇒ Maßnahme G7 – Obstbaumpflanzung	→	Übernahme
⇒ Verkehrsfläche (Parkplätze, Fußweg)	→	Übernahme Fußweg, Parkplätze entfallen



Teilbereich 2 (WA1, WA4, WA8, WA10, WA11, WA12)

⇒ Festsetzung: ein Vollgeschoß	→	Festsetzung: ein- bis zwei Vollgeschosse
--------------------------------	---	--

TEILBEREICH 1

Flächenbilanz		Geltungsbereich - 3. Änderung			Geltungsbereich - 1. Änderung			Gegenüberstellung vorher-nachher	
		GRZ 0,35 + Überschreitung (50%)	Fläche	Fächen- äquivalent	GRZ 0,40 + Überschreitung (50%)	Fläche	Fächen- äquivalent	Fläche	Flächen- äquivalent
WA - Allgemeines Wohngebiet [9111]	BW	WA 14561 m2			WA 16088 m2			↓ -1527 m2 WA	
davon Baufläche	0	52,50%	7645 m2	0	60%	9653 m2	0	-2008 m2 Baufläche	0
davon Garten (G7)	25	47,50%	6916 m2	172.912	40%	6435 m2	160.880	481 m2 Garten	12.032
Verkehrsfläche [9213]		VKF 2090 m2			VKF 1064 m2			↑ 1026 m2 VKF	
davon Straße	0	Straßen	1915 m2	0	Straße	1064 m2	0	851 m2 Straße	0
davon Fuß-Radweg	0	Fuß-/Radweg	175 m2	0	---	0 m2	0	175 m2 Weg	0
Öffentliche Grünfläche [9311]		ÖG 501 m2			ÖG 0 m2			↑ 501 m2 ÖG	
Grünland, Bäume (G5)	30	Grünland, Bäume	501 m2	15.030	---	0 m2	0	501 m2 Grünfläche	15.030
		Gesamt	17152 m2	187.942	Gesamt	17152 m2	160.880	Wertzuwachs	27.062
Versiegelung, Bebauung		VF	9735 m2		VF	10717 m2		↓ -982 m2	Versiegelung
Grünflächen (privat, öffentlich)		GF	7417 m2		GF	6435 m2		↑ 982 m2	Grünflächen

(BW =Biotopwert)

Hinweis: Für den Teilbereich 2 wurde keine Flächenbilanz erstellt, da sich diesbezüglich keine Änderungen ergeben.

Durch die Aufnahme der Planstraße erhöht sich zunächst die Flächenversiegelung. Im Gegenzug wird die Wohnbaufläche insgesamt zurückgenommen und die GRZ innerhalb der Baufelder reduziert. Die Versiegelung geht somit um rund 982 m² zurück; gemäß Berechnung nach Thüringer Bilanzierungsmodell ist ein Wertezuwachs von 27.062 Flächenäquivalenten zu verzeichnen.

Somit erfolgt im Planfall eine Rücknahme der bebaubaren Flächen, der Grünflächenanteil erhöht sich. Für die nichtüberbaubaren Flächen wird eine grünordnerische Festsetzungen getroffen; das öffentliche Grün wird übernommen.

2.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung ermöglichen es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu erhalten, durch geeignete Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu verhindern bzw. zu minimieren und das Vorhaben unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten in den Landschaftsraum bzw. in das Ortsbild einzubinden. Die öffentlichen Grünflächen im Gesamtgebiet dienen dem Aufenthalt und der Erholung; das Betreten und Bespielen ist erwünscht.

Die Festsetzungen und Bezeichnungen der Maßnahmen erfolgt in Anlehnung an den Ursprungsplan.

Durchgrünung des Wohngebiets

Zur Durchgrünung des geplanten Wohngebiets, zur Erhöhung der Biodiversität sowie zur Beschränkung der Versiegelungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünfläche – Maßnahme G5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB): Der in der Planzeichnung mit „ÖG“ gekennzeichnete Bereich ist als öffentliche Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Die Fläche ist mit Rasen anzusäen und mit mindestens 3 Stück Bäumen zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen sind heimische, hochstämmige Laubbäume Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.

(Hinweis: Die Grünfläche ist bereits umgesetzt)

Durchgrünung Grundstücksflächen – Maßnahme G7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): Die nicht überbaubare Grundstücksfläche (47,5% des jeweiligen Baugrundstücks) ist gärtnerisch zu gestalten, Schotter- und Steinflächen mit einer Pflanzbedeckung unter 80 % sind unzulässig. Pro Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm zu pflanzen. Für die Pflanzung sind regionaltypische Obstbaumsorten zu verwenden.

Versiegelung Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Stellplätze und Wege auf den Grundstücksflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Hinweis zum Umsetzungszeitpunkt: Die Anpflanzungen der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus zu erfolgen.

2.3 Zusammenfassung

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die 3. Änderung des Bebauungsplan „Am Rehberg“ in Wutha-Farnroda keine neuen oder zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verursachen wird. Es wurden grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohngebiets getroffen. Mit der Planänderung erfolgt eine Reduzierung der versiegelbaren Fläche und damit von Eingriffen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insbesondere dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wird somit Rechnung getragen.