

# GEMEINDE SILBERHAUSEN

## LANDKREIS EICHSFELD FREISTAAT THÜRINGEN

Teil A	Planzeichnung
Teil B	1. Textliche Festsetzungen 2. Hinweise

### Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeines
2. Abwägung
3. Auswirkungen des B-Planes auf die Umweltverhältnisse
4. Planverwirklichung
5. Grünordnungsplan
6. Ausgangssituation für Grünordnung
7. Bewertung und Flächenbilanzierung (Thüringer Modell)
8. Umweltbericht
9. Pflanzvorschläge
10. Hinweis
11. Anlagen

Stand: März 2016

## Bebauungsplan Nr. 3 – 1

### „Über dem Dorfe“ 1. Änderung

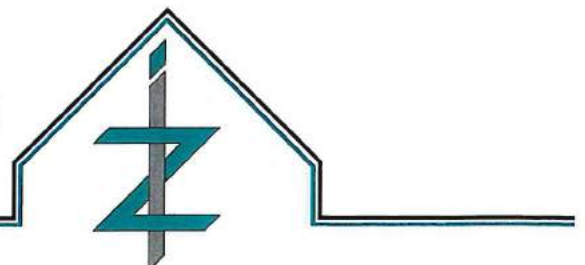
- Flur 6, Flurstücke 139/1,  
sowie Anteile von: 866, 1346/144, 1347/147, 1348/149,  
1349/150, 1350/153, 1351/154

## GEMEINDE SILBERHAUSEN

Beratung · Planung · Bauleitung

### INGENIEURBÜRO ZIMMERMANN

Dipl.-Ing. G. Zimmermann – Keutel 7 – 99976 Anrode OT Lengfeld  
Tel. 036023-50020 Fax 036023-50014 e-mail: info@zimmermann-ibz.de



# Bebauungsplan Nr. 3 - 1

## „Über dem Dorfe“ 1. Änderung

- Flur 6 Flurstücke 139/1,  
sowie Anteile von: 866, 1346/144, 1347/147, 1348/149,  
1349/150, 1350/153, 1351/154

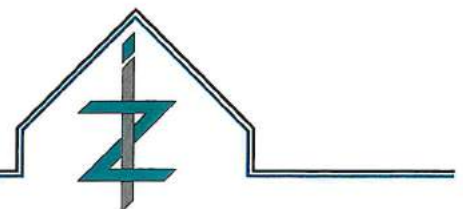
**GEMEINDE SILBERHAUSEN**



Stand: März 2016

Auftraggeber: Gemeinde Silberhausen  
Dingelstädter Straße 2  
37351 Silberhausen

Bearbeiter: Beratung Planung Bauleitung  
**INGENIEURBÜRO ZIMMERMANN**  
Dipl.-Ing. Gerd Zimmermann  
Keutel 7 99976 Anrode OT Lengefeld  
Tel. 036023-50020



# INHALTSVERZEICHNIS

## Teil A Planzeichnung

## Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung Höhenlage
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Stellplätze und Garagen
- 1.5 Baugrenzen
- 1.6 Freiflächen / Grünflächen / Verkehrsflächen
- 1.7 Örtliche Bauvorschriften
- 1.8 Immissionsschutz

### 2. Hinweise

- 2.1 Vorhandene, festgelegte Schutzgebiete
- 2.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 2.3 Bodendenkmale
- 2.4 Altlasten
- 2.5 Sonstige Hinweise

## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Allgemeines

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Planungsanlass und Planungsziele
  - 1.2.1 Baulückenuntersuchung, Stellungnahme zum Bauflächenbedarf
- 1.3 Einfügung in die Gesamtplanung
  - 1.3.1 Konflikte der Belange Naturschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz und Bodenschutz/Altlasten
- 1.4 Beschreibung des Plangebietes
  - 1.4.1 Lage und Größe des Plangebietes
  - 1.4.2 Bodenordnerische Maßnahmen
- 1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 1.6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.6.3 Bauweise, Bauform, Baugrenzen
- 1.7 Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen
- 1.8 Grünflächen
  - 1.8.1 Öffentliche Grünflächen
  - 1.8.2 Private Grünflächen
  - 1.8.3 Empfehlung zur Begrünung
- 1.9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### 2. Abwägung

- 2.1 Abwägung öffentlicher und privater Belange

### 3. Auswirkungen des B-Plans auf die Umweltverhältnisse

- 3.1 Durchgrünung, Pflanzgebot
- 3.2 Luftaustausch

- 3.3 Oberflächenversiegelung
- 3.4 Wasserwirtschaft
- 3.5 Auswirkung auf die Verkehrsverhältnisse
- 3.6 Auswirkung auf das Arbeitsplatzangebot
  
- 4. Planverwirklichung**
  
- 5. Grünordnungsplan**
- 5.1 Grünordnungsplanerisches Konzept
  
- 6. Ausgangssituation für Grünordnung**
- 6.1 Geologie
- 6.2 Klima
- 6.3 Wasserhaushalt
- 6.4 Natürliche Ausgangssituation (Vegetation)
- 6.5 Potentielle natürliche Vegetation
- 6.6 Wohnen
- 6.7 Naherholung
- 6.8 Landschaftsbild
  
- 7. Bewertung und Flächenbilanzierung (Thüringer Modell)**
- 7.1 Beschreibung und Bewertung der Veränderung
  - 7.1.1 Allgemeines zur qualitativen Bewertung
  - 7.1.2 Bewertung der Biotoptypen
  - 7.1.3 Ermittlung Kompensationsumfang
  - 7.1.4 Bewertung Kompensationsmaßnahmen
  - 7.1.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
  
- 8. Umweltbericht**
- 8.1 Einleitung
  - 8.1.a Kurzdarstellung der Bauleitplanung
  - 8.1.b) Gesetzgrundlagen
- 8.2 Umweltprüfung
  - 8.2.a) Bestandsaufnahme, Umweltzustand
  - 8.2.b) Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
  - 8.2.c) Kompensationsmaßnahmen
  - 8.2.d) Alternativen der Planung
- 8.3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht
  - 8.3.a) Beschreibung der Problematik bei Umweltprüfung
  - 8.3.b) Überwachung erheblicher Auswirkungen bei Bauausführung
  - 8.3.c) Zusammenfassung / Fazit
  
- 9. Pflanzvorschläge**
- 10. Hinweis**
- 11. Anlagen**



# Begründung zum Bebauungsplan

## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

- Der Gemeinderat Silberhausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 1 entsprechend Baugesetzbuch für ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (Allgemeines Wohngebiet) – Gemarkung Silberhausen, - Flur 6, Flurstücke 1345/139, 175/136, 866, 1346/144, 1347/147, 1348/149, 1349/150, 1350/153, 1351/154, sowie Anteile von: 836, 1352/159, 1353/164, 1354/166, 1355/175, 1356/177, 1357/182, 1358/187, 1359/192, 1360/198 in der Sitzung am 07.03.2013 beschlossen.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Stand vom April 2015 die Bearbeitungsgrenze auf folgende Grundstücke bzw.

Grundstücksanteile begrenzt:

- Flur 6, Flurstücke 1345/139, 1175/136, sowie Anteile von: 866, 1346/144, 1347/147, 1348/149, 1349/150, 1350/153, 1351/154

Somit wird auch der fachlichen Stellungnahme Anlage 1 zum Schreiben vom 29.01.14 des TLVwA zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung weitestgehend entsprochen (Bauflächenerweiterung auf straßenbegleitende Bebauung an der Dingelstädter Straße begrenzt).

- Im Sinne § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB liegen dringende Gründe vor, welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB rechtfertigen. Diese wurden umfangreich nachgewiesen in dieser Begründung.

### 1.2 Planungsanlass und Planungsziele ( §§ 1 u. 8 BauGB )

- Die Gemeinde möchte durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit der Gebäude in Außenbereichsflächen, die vorwiegend dem Zweck des Wohnens i. S. des § 4 BauNVO dienen, bestimmen. Im Regelfall ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Nur wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung auch mit einem Bebauungsplan gewährleistet werden kann, wie in diesem Fall und auch nachfolgend begründet, ist seine Aufstellung ausnahmsweise möglich.

- Im Sinne § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB liegen nachfolgend beschriebene dringende Gründe vor, welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtfertigen.

Als **dringende Gründe** werden folgende Punkte angeführt:

- Auch nach der Ausweisung und Realisierung mehrerer Wohnbaugebiete in den vergangenen Jahren verzeichnet die Gemeinde Silberhausen weiterhin

eine große Nachfrage nach Bauland aus den Reihen der ortsansässigen Bevölkerung.

Durch den Rückzug in ihre alte Heimat von jungen Eheleuten und Familien, die vorübergehend in den westlichen Bundesländern gelebt und gearbeitet haben, sind weitere Bauflächen für freistehende Einzel- und Doppelhäuser verstärkt nachgefragt. In der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes sowie seinem Umweltbericht spielt der Wohnraumbedarf bzw. eine Nachfrage nach Wohnraum die zentrale Rolle für die Rechtfertigung der vorliegenden Planung. Ein solcher Wohnraumbedarf wird für das gesamte Dorfgebiet reklamiert.

- Die Maßnahme bildet auch eine sinnvolle Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung in Richtung Dingelstädt, sie entspricht sowohl dem strukturpolitischen sowie städtebaulichen Bedarf als auch den Zielen der Gemeinde.
- Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde entschlossen, die betreffenden in Privatbesitz befindlichen Gartengrundstücke für ein Baugebiet auszuweisen. Gemäß Gemeinderatsbeschluss weist die Gemeinde Wohnbauflächen aus. So ist gewährleistet, dass das Ziel erreicht wird, insbesondere jungen Familien aus dem Ort, Bauplätze zu erschwinglichen Preisen zu verschaffen. Durch die Gestaltung des Straßenraumes, durch die Grünordnungsmaßnahmen, sowie die Gestaltungsfestsetzungen für die Gebäude soll zudem ein positives Beispiel für das Bauen auf dem Lande gegeben sein.
- Aus der nicht rückläufigen Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken wird abgeleitet, dass dem Wohnraumbedarf der Bevölkerung im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung nach wie vor ein besonderes Gewicht einzuräumen ist.
- Es ist für eine Kommune – leider – derzeit zwingend erforderlich, sich mit den stattfindenden demographischen Entwicklungen auseinander zu setzen. Gerade deshalb ist es erforderlich, die Behauptungen über den vorhandenen Wohnbedarf nachvollziehbar zu begründen. Dies erfolgt in der anliegenden Baulückenanalyse.
- Für die Gemeinde Silberhausen wird zwar kein Bevölkerungswachstum prognostiziert, aber mit den zur Verfügung stehenden Mitteln soll der Versuch unternommen werden, vor allem junge Leute an den Wohnort zu binden, ihnen geeignete Möglichkeiten zur Bestreitung des Lebensunterhalts zu bieten und ihnen geeignetes Bauland dem Bedarf entsprechend vorzuhalten. Für den Ort Silberhausen konnten ebenfalls die nachhaltigen Abwanderungstendenzen wie in anderen Orten beobachtet werden. In den zurückliegenden Jahren hat die Gemeindeverwaltung versucht, auch die letzten möglichen Wohnungsbaustandorte mit allen Mitteln des Bauplanungsrechts zu mobilisieren, um ohne Bauleitplanung dem wachsenden Bedarf Rechnung zu tragen. Anders als in den meisten Städten und Gemeinden der neuen Bundesländer gibt es aber in Silberhausen kaum leerstehende Wohnungen.

- Um die vergleichsweise positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre fortzusetzen, werden günstige Wohnungen und vor allem preiswerter Baugrund benötigt. Diese werden von jungen Menschen und Familien stark nachgefragt, aber auch von Senioren und Haushalten mit geringem Einkommen. Eine Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum und der Erhalt einer möglichst ausgewogenen sozialen und demografischen Bevölkerungsstruktur ist Ziel der Wohnungspolitik.
- Mit einer Entwicklung dieser Flächen entfällt auch der aufwändige Ausbau der Infrastruktur, innerdörfliche Verkehrsprobleme verschärfen sich nicht. Mit dem Neubau von Wohnungen kann der Wohnungsmix ergänzt und erweitert und eine Auslastung der vorhandenen Infrastruktur dauerhaft gewährleistet werden.
- Derzeit liegen der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen für Wohnbauland vor.
- Die Planung entspricht dem bereits real bestehenden Sättigungsgrad für neue Bauplätze und lässt auch alle demographischen Prognosen nicht außer Acht.
- Der Gemeinde Silberhausen stehen keine öffentlichen oder gemeindlichen (gemeindeeigenen) Bauflächen im Bereich der Ortsmitte oder der im Zusammenhang bebauten Ortslage zur Verfügung, somit hat die Gemeinde keinerlei verfügbare Potenzialflächen für Wohnungsneubau. Die überwiegend privaten Nutzflächen können nicht sämtlich baulich genutzt oder bebaut werden. Private Bauflächen sind deshalb auch nicht bedarfsdeckend verfügbar. Eine Auslastung von ausreichenden Bauplätzen als Lückenbaustandorte ist nicht vorhanden.
- In der Ortslage von Silberhausen ist der Anteil an Baulücken, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes bebaut werden könnten, sehr gering. Weitere Baulandpotentiale liegen fast ausschließlich im Außenbereich. Der betreffende Standort befindet sich in einer äußerst günstigen Lage für ein Wohngebiet.  
Da es Verpflichtung der Gemeinde Silberhausen gegenüber seinen Einwohnern und zum Wohle der zukünftigen Entwicklung des Ortes ist, sparsam im Umgang mit den vorhandenen Ressourcen zu sein und Bauland in ausreichendem Maße an geeigneter Stelle auszuweisen, gehört dieser B-Plan mit der im Geltungsbereich liegenden Erweiterung der Ortslage zu den zentralen Zielen der städtebaulichen Entwicklung.
- Der nunmehr flächenmäßig reduzierte Bebauungsplan ist mit seiner Flächengröße von 6.959 m<sup>2</sup> als Entwicklungsfläche der Gemeinde anzusehen, die mittelfristig zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung steht. Weitere Flächenausweisungen zur Entwicklung von Bauland im Außenbereich sind im Gemeindegebiet von Silberhausen im betreffenden Zeitraum nicht vorgesehen.

### **1.2.1 Baulückenuntersuchung, Stellungnahme zum Bauflächenbedarf**



In der Ortslage von Silberhausen ist der Anteil an Baulücken, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes mit Wohngebäuden bebaut werden könnten, sehr gering. Hierzu ist der Begründung dieses Bebauungsplanes Nr. 3 -1 als Anlage eine Planübersicht der Ortslage Silberhausen als Rahmenplan beigefügt, worin betreffende Baulücken gekennzeichnet bzw. nummeriert sind und nachfolgend erläutert werden.

Hiermit soll nachgewiesen werden, dass weitere Baulandpotentiale fast ausschließlich im Außenbereich nach § 35 BauGB zu verwirklichen sind. Im Ergebnis des v. g. Rahmenplanes endet mit der Realisierung des geplanten Bebauungsplanes die Bebauung der Ortslage auf der Höhe der westlich vorhandenen Bebauung der Dingelstädter Straße und stellt somit auch eine sinnvolle Lückenbebauung dar.

- Dieser Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Silberhausen nicht entgegen.
- Bisher liegen für den Ort Silberhausen die Bebauungspläne Nr. 1 „Beberstedter Straße“ mit 11 Baugrundstücken aus dem Jahre 2003 und der Bebauungsplan Nr. 2 "Nördliche Bahnhofstraße" mit 3 Baugrundstücken aus dem Jahre 2010 vor, andere Standorte konnten und können aus diversen Gründen nicht beplant werden.
- Die Gemeinde Silberhausen beabsichtigt Bauland für Wohngebäude durch diesen Bebauungsplan Nr. 3 – 1 neu auszuweisen. Damit soll der dringenden Nachfrage, nach Bauplätzen in Silberhausen Rechnung getragen werden.
- Bezüglich des Bauflächenbedarfs als Grundlage der Erstellung eines B-Planes wurde vom Ingenieurbüro Zimmermann eine Stellungnahme als Rahmenplan mit Datum vom 20.11.2013 mit nachfolgendem Inhalt erarbeitet.
- Die Einwohnerzahl der Gemeinde Silberhausen war seit 1990 rückläufig. Durch die Bebauung in den Bebauungsgebieten Nr. 1 und Nr. 2 stieg sie in den letzten Jahren gering an.  
Dies resultiert aus den Zuzug und der Gründung junger Familien, die wieder nach Silberhausen gezogen sind, weil Baugrundstücke zur Verfügung standen.
- Die Gemeinde Silberhausen verfügt über zwei Bebauungsgebiete. In dem Bebauungsgebiet Nr. 1 „Beberstedter Straße“ (mit 11 Baugrundstücken) sind bereits alle Grundstücke verkauft. In dem Bebauungsgebiet Nr. 2 "Nördliche Bahnhofstraße" (mit 3 Baugrundstücken), wurden zwei Grundstücke bereits bebaut und das dritte Baugrundstück ist bereits reserviert. (s. Rahmenplan Nr.1)  
Mittelfristig beabsichtigt die Gemeinde nur Bauland in dem o. g. Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 -1 „Über dem Dorfe“ auszuweisen.
- Weiterhin ist baurechtlich eine Lückenbebauung entlang der Bahnhofstraße möglich, die Eigentümer sind jedoch nicht bereit ihre Grundstücke zu verkaufen (s. Rahmenplan Nr.2).
- In der Straße „Hinter den Höfen“ ist eine Bebauung derzeit nicht möglich, weil dieses Gebiet zum Außenbereich zählt und dort nur mit einer

Abrundungssatzung oder Bebauungsplan eine Bebauung möglich ist (s. Rahmenplan Nr.5). Die Errichtung eines Kanals hierfür wäre sehr schwierig. In den Jahren 2012 und 2013 wurde der Abwasserkanal in der Unterstraße und Mühlenstraße verlegt. Nach Aussagen der WAZ in Heiligenstadt ist, wegen der sehr hohen Anschlussdichte in Silberhausen, in den nächsten Jahren nicht mit einer weiteren Kanalverlegung in Silberhausen zu rechnen.

- An der Mühlhäuser Straße ist eine Bebauung wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone II nicht möglich (s. Rahmenplan Nr.6).
- Die Bebauung in der Beberstedter Straße ist wegen fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht möglich (s. Rahmenplan Nr.7). Beide Familien haben Kinder, für welche Sie die Baugrundstücke vorhalten möchten. Auf dem Gelände des Bebauungsplanes Nr.1 "Beberstedter Straße", sind noch zwei Baugrundstücke unbebaut. Diese sind bereits reserviert (s. Rahmenplan Nr.8).  
In der Beberstedter Straße 12 steht momentan das Haus leer, weil die Eigentümerin verstorben ist. Der Verkauf läuft bereits durch die Erben über die Sparkasse (s. Rahmenplan Nr.9).
- In der Dingelstädter Straße gibt es noch ein Grundstück, was bebaut werden könnte. Der Eigentümer nutzt die gesamte Fläche als Stellplatzfläche für seine LKW's und ist deshalb nicht bereit, das Grundstück zu verkaufen (s. Rahmenplan Nr. 10).
- Neu gebaute Eigenheime entstanden seit 1990:
  1. in der Beberstedter Straße – 2 Einfamilienhäuser
  2. in der Mühlhäuser Straße – 4 Einfamilienhäuser
  3. Hinter den Höfen – 1 Einfamilienhaus
  4. in der Bahnhofstraße – 5 Einfamilienhäuser  
(Bebauungsgebiet Nr. 2) – 2 Einfamilienhäuser
  5. im Bonifatiusweg (Bebauungsgebiet Nr. 1) – 7 Einfamilienhäuser

**6 Familien** wollen, nachweislich in der Gemeindeverwaltung Silberhausen einsehbar, in dem geplanten Bebauungsgebiet in Silberhausen bauen: (Entweder stammen ein Ehepartner oder die Eltern aus Silberhausen.)

- Aktuell gefragt sind Bauplätze, auf denen junges, energieeffizientes Bauen und Wohnen, naturnah und mit Garten- und Freiflächennutzung zur Erholung und somit kinderfreundliches Bauen möglich ist – dies ist in der Regel in besonderem Maße in neu erschlossenen Baugebieten möglich. Baulücken sind eher nicht geeignet – Ziel der Gemeinde ist wie bereits erwähnt, der demographischen Entwicklung entgegenzuwirken, jungen Menschen Perspektiven für Arbeit und Wohnen auf dem Lande anzubieten. Zunehmend gefragt und entwicklungsbedingt vermehrt erforderlich sind das seniorengerechte Bauen (ausschließlich eingeschossig) oder Mehrgenerationenhäuser (mit entsprechend erforderlicher Geschossfläche für Jung und Alt) – auch hierfür eignen sich Baulücken in der Ortsmitte nur bedingt – Ziel der Gemeinde ist das Agieren/Reagieren auf die Auswirkungen der demographischen Entwicklung.

- Aus v. g. Gründen steht dieser Bebauungsplan i. S. § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB auch der von der Gemeinde Silberhausen beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und die erforderlichen dringenden Gründe sind ausreichend vorhanden (u. a. siehe auch Punkt 3.6 dieser Begründung). Die Gemeinde beabsichtigt keine weiteren Außenflächen zu bebauen und die ausgewiesenen bzw. vorhandenen Bebauungspläne in einem in naher Zukunft vorgesehenen Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

### **1.3 Einfügung in die Gesamtplanung ( §§ 1 u. 8 BauGB )**

- Silberhausen ist ein Haufendorf. Durch die Bebauung der Aus- bzw. Einfallstraßen entstand die Form einer Krake. Durch die Realisierung des geplanten Bebauungsplanes Nr. 3 – 1 endet die geplante Bebauung auf Höhe der bereits nördlich der Dingelstädter Straße vorhandenen Bebauung. Sie stellt somit eine sinnvolle Lückenbebauung und eine Abrundung der bebauten Ortslage dar. Des Weiteren wird das Ortsbild durch den Anschluss an die Bahnhofstraße, welche schon zum Großteil bebaut ist, abgerundet. In der Dingelstädter Straße sowie in der Bahnhofstraße sind bereits Anschlüsse für Gas, Wasser und Abwasser vorhanden und müssten nur in dem bisher unbefestigten Weg verlängert werden. Der Bebauungsplan stellt somit eine sinnvolle Abrundung der bebauten Ortslage dar.
- Mit den vorgegebenen Festsetzungen des B-Planes fügt sich die Bebauung harmonisch in die nähere Umgebung ein, sie schließt die Baulücke südlich der Straße zwischen den Grundstücken Dingelstädter Straße 7 bis 12 und rundet somit auch das Ortsbild ab.
- Die Gemeinde Silberhausen verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt ist.  
Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und den Belangen des Regionalplanes Nordthüringen in keiner Weise erkennbar entgegen.
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) sollen negative Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

#### **1.3.1 Konflikte der Belange Naturschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz und Bodenschutz/Altlasten**



- Mit der Planung werden keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG berührt. In der Begründung zum B-Plan ist der Umweltbericht betreffend Naturschutz integriert (§ 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB).
  
- Zum Belang Wasserwirtschaft wird auf die Besonderheit im Plangebiet, die Abwasserentsorgung in der TWSZ III (weitere Schutzzone), hingewiesen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Kanalleitungen in der Dingelstädter Straße und in der Bahnhofstraße im Trennsystem. Der im Flurstück 866 dargestellte Graben ist von der Bebauung gemäß Festsetzung freizuhalten, er ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Wassergesetzes. Bauliche Anlagen im Uferbereich und am Gewässer sind nicht vorgesehen, sie würden einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Der Umgang mit und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone III (weitere Schutzzone), jedoch nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet der Unstrut beginnt an dem südlichen Teilbereichen der nicht im Plangebiet liegenden Flurstücke 1356/177, 1357/182, 1358/187, 1359/192, 1360/198 und 210/3 (siehe auch Textliche Festsetzungen unter Punkt 2.1). Niederschlagswasser soll weitestgehend Orts nah auf dem Grundstück versickern, wobei eine Rückhaltung in Zisternen geplant ist, um gerade in der Schutzzone III einen guten mengenmäßigen Zustand des Grundwassers zu erhalten.
  
- Zu den Fragen des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, des Immissionsschutzes und des Bodenschutzes/Altlasten sind außer den nachfolgend beschriebenen keine bedeutenden Konflikte zwischen der vorhandenen Situation in der näheren Umgebung und des geplanten Wohngebietes zu erwarten.
  - Naturschutz  
Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben berührt weiterführend auch keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotop des § 18 ThürNatG auch gemäß der Stellungnahme des Landkreises Eichsfeld vom 04.02.14 Anlage 1. Auch liegen nach eigenen Recherchen und nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht vor. Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, der mit den grünordnerischen Festsetzungen unter Teil B Textliche Festsetzungen Punkt 1.6 kompensiert werden soll. Insbesondere waren zu beachten die nunmehr berücksichtigten Freihaltebereiche der Randstreifen der Fließgewässer.
  
  - Wasserwirtschaft  
Gemäß Stellungnahme des TLVwA vom 29.01.14 Anlage 2 werden nachfolgende weitergehende Hinweise aufgenommen.

In der TWSZ III, in der auch der Geltungsbereich des B-Plans liegt, befinden sich mehrere versorgungswirksame Wassergewinnungsanlagen des Wasserleitungsverbandes „Ost-Oberereichsfeld“, insbesondere die Fassung Hy Silberhausen, die mit Beschluss-Nr. 50-XI/85 des Kreistages Worbis vom 30.10.1985 bzw. dem Ergänzungsbeschluss vom 18.06.1987 festgesetzt wurden. Die nach DDR-Recht festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß § 130 Abs. 2 ThürWG i. V. m. § 106 Abs. 1 WHG als Wasserschutzgebiet i. S. d. § 51 Abs. 1 WHG.

In den festgesetzten Schutzzonen gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der o. g. Kreistagsbeschlüsse.

Gemäß § 52 Abs. 1 WHG kann die untere Wasserbehörde im Einzelfall Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS-).

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die diesbezüglichen Forderungen des Arbeitsblattes A 142 und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 zu beachten.

In der Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 04.02.2014 Anlage 2 zum Belang Wasserwirtschaft wird u. a. ausdrücklich auf die nunmehr berücksichtigten Freihaltebereiche als Streifenbreite bis zur Böschungsoberkante des Gewässers von 5 m für den „Hegegrund“ als Gewässer 2. Ordnung und 10 m für die „Unstrut“ als Gewässer 1. Ordnung hingewiesen. Diese Freihaltebereichsflächen sind für das Plangebiet im Planteil A gekennzeichnet und von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

- Immissionsschutz

Gemäß Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 04.02.2014 Anlage 3 zum Belang Immissionsschutz wurden zum einen die Festsetzungen unter Teil B zu Punkt 1.8 angeregt und zum anderen wurde als Begründung fachlich informiert, dass der Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG die immissionsschutzrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Plangebiet bildet. Weiter zitat v. g. Stellungnahme LK Eichsfeld: „Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen (hier: Allgemeines Wohngebiet – WA) so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Verkehrslärm der B 247) für schutzbedürftige Gebiete vermieden werden, die so weit wie möglich vermeidbar sind. Die Einwirkungen durch Verkehrslärm, hervorgerufen durch die Bundesstraße 247, sind nach überschlägiger Berechnung anhand der Verkehrsmengendaten (DTV) ermittelt worden und so gravierend, dass textliche Festsetzungen erforderlich sind, um die zulässige Geräuschimmissionen entsprechend zulässiger Orientierungswerte nach dem Beiblatt der DIN 18005 – Schallschutz im Hochbau – von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) durch entsprechenden Schallschutz sicherzustellen.“

Mit den o. g. Festsetzungen unter Teil B zu Punkt 1.8 wird diesen Forderungen ausreichend Rechnung getragen. Die nördlich angrenzende „Dingelstädter Straße“ ist klassifiziert als L 2041 (ehemals L 2043) und die Bundesstraße 247 verläuft ca. parallel südwestlich zur „Dingelstädter Straße“ in ca. 0,9 km Entfernung.

- Bodenschutz/Altlasten

Aus der Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 04.02.2014 Anlage 5 zum Belang Bodenschutz/Altlasten konnten in Auszügen folgende fachliche Information in der Begründung zum B-Plan übernommen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden abwägungs- und ermessensrelevant untersucht unter den Punkten 3 - 7 der Begründung und letztlich im Umweltbericht unter Punkt 8 bewertet. Die vorgenommene Erheblichkeitseinschätzung ist ausreichend und mögliche weiterführende Untersuchungen der Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit sind nicht zwingend erforderlich aus Sicht des Planungsträgers in dieser Planungsphase. Im Bereich der vorgesehenen Baumaßnahmen auf bisher weitgehend anthropogen gering beeinflussten, unbebauten Aueböden sind abgegrenzt erhebliche Eingriffe verbunden, die jedoch mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Ein vollständiger Verlust der Bodenfunktion ist unbedingt zu verhindern mit den Ausgleichsmaßnahmen, sodass lediglich mit einer sehr geringen Auswirkung auf den Boden durch die Baumaßnahmen nachvollziehbar zu rechnen ist.

Grundsätzlich ist im Zuge von den Boden betreffenden Bauarbeiten (Bodenabtrag, -umlagerung/-auftrag/-überdeckung, Stoffeintrag und z.B. Verdichtungen) sorgfältig darauf zu achten, dass die mechanischen Belastungen bzw. die Strukturänderungen so gering wie möglich zu halten sind. Außerhalb der Bauwerke (vollversiegelte Flächen) ist nach Bodenveränderungen der Urzustand wieder herzustellen (z. B. Bodenauflockerung, Oberbodensicherung, Wiederandeckung) oder im Bereich von Verkehrsflächen sind vorrangig bedarfsangepasste, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge auszuführen (für die öffentlichen Verkehrsflächen gilt dies als grünordnerische Festsetzung unter Teil B Punkt 1.6).

In jedem Fall sind, wie oben z. T. bereits beschrieben, die negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf den Boden weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen. Unvermeidbare Eingriffe, erheblich beeinträchtigte Bodenfunktionen, die nicht zwingend entstehen müssen, somit nicht planbar aufgenommen werden können, sind zu kompensieren über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleicher Weise wiederhergestellt sind. Das bedeutet, dass unvermeidbare Eingriffe in Böden vorrangig durch bodenbezogene Maßnahmen auszugleichen sind.

Weil die wirksamste und bevorzugte bodenbezogene Kompensationsmaßnahme bei Versiegelung die Entsiegelung bebauter

Flächen ist und im Plangebiet keine Flächenversiegelungen bestehen, sollten entsprechende Entsiegelungspotentiale im Gemeindegebiet gesucht und bei Bedarf über den o. g. städte-baulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB realisiert werden. Dabei sind jedenfalls Bodenfunktionen aufzuwerten bzw. weitgehend wieder-herzustellen. Auch deswegen sind Böden mit einem bestehenden hohen Funktionserfüllungsgrad als Kompensationsstandorte für Maßnahmen des Bodenschutzes ungeeignet.

Entsprechende bodenbezogene Maßnahmen können auch Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter (schutzübergreifender Ansatz) unter Berücksichtigung von Wirkzusammenhängen kompensieren. Art und Umfang der Kompensation sollte dabei aber auch bodenbezogen begründet werden. Die Anwendung von den Boden betreffenden Kompensations- bzw. Verrechnungsfaktoren ist somit gesondert bei Bedarf über ein Fachgutachten zu kommentieren, es wird jedenfalls aus v. g. Gründen nicht Bestandteil dieser Begründung mit integriertem gesondertem Umweltbericht.

Zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB), zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB), zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) und zur Erhaltung der Böden in der Form, dass die Böden ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 BNatSchG), ist es erforderlich im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu befürchten ist.

Mindestens im o. g. städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu verankern sind u. a. folgende Inhalte:

Zur Vermeidung/Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen durch die Gemeinde Silberhausen gegenüber dem Bauherrn durchzusetzen, durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen, bei der Planung zur Ausführung zu berücksichtigen und während der Bauausführung einzuhalten. Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter



Böden sind möglichst klein zuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.

- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.

- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (ober- und Unterboden) zu erfolgen.

- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

#### *Nachsorgender Bodenschutz*

Nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung befinden sich keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) im Plangebiet.

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

## **1.4 Beschreibung des Plangebietes (§9 (1) u. (7) BauGB)**

### **1.4.1 Lage und Größe des Plangebietes**

- Das Baugebiet stellt eine straßenbegleitende Ergänzung der Dingelstädter Straße als Bebauungserweiterung mit Gebäuden des Allgemeinen Wohngebietes i. S. § 4 BauNVO im nordwestlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Silberhausen dar.
- Die Gesamtgröße des nun mit Stand vom März 2016 ausgewiesenen Plangebietes, bestehend in der Gemarkung Silberhausen der Flur 6 aus den Flurstücken 139/1, sowie Anteile von: 866, 1346/144, 1347/147, 1348/149, 1349/150, 1350/153, 1351/154 beträgt **0,6959 ha** gegenüber 1,4535 ha mit Stand vom August 2013.
- Alle Flächen des Geltungsbereiches sind in Privatbesitz ausschließlich des Grabens Flurstück 866.
- Die Einzelflächen der Flur 6 der Gemarkung Silberhausen des Geltungsbereiches gliedern sich wie folgt:

<b>Flurstück</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart / Eigentümer</b>	
<b>139/1</b>	4.296	Gartenfläche/	Privateigentümer
<b>866 Anteil</b>	384	Graben/ (1.163 m <sup>2</sup> )	Gemeinde Silberhausen,
<b>1346/144 Anteil</b>	263	Ackerfläche/ (525 m <sup>2</sup> )	Privateigentümer
<b>1347/147 Anteil</b>	492	Ackerfläche/ (936 m <sup>2</sup> )	Privateigentümer
<b>1348/149 Anteil</b>	566	Ackerfläche/ (1.064 m <sup>2</sup> )	Privateigentümer
<b>1349/150 Anteil</b>	290	Ackerfläche/ (468 m <sup>2</sup> )	Privateigentümer
<b>1350/153 Anteil</b>	280	Ackerfläche/ (511 m <sup>2</sup> )	Privateigentümer
<b>1351/154 Anteil</b>	357	Ackerfläche/ (581 m <sup>2</sup> )	Privateigentümer
<b>Summe</b>	<b>6.959 m<sup>2</sup></b>		

#### **Bisherige Nutzung des Plangebietes:**

- Das Flurstück 139/1 mit ca. 4.296 m<sup>2</sup> wird derzeit als Gartenfläche (Grabeland und Rasenflächen ohne anrechenbaren Baumbewuchs) genutzt. Die desolaten Geräteschuppen der v. g. Gartenanlagen sind bereits vor längerer Zeit geräumt worden.  
Die Nutzung des Grabens Flurst. 866 mit 384 m<sup>2</sup> Flächenanteil bleibt unverändert.  
Die anteiligen Flurstücke 1346/144, 1347/147, 1348/149, 1349/150, 1350/153 und 1351/154 mit 263 + 492 + 566 + 290 + 280 + 357 = 2.248 m<sup>2</sup>



werden als Ackerfläche genutzt, sie sind derzeit verpachtet an einen ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb im Nebenerwerb.

#### **1.4.2 Bodenordnerische Maßnahmen**

- Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt. Für diesen Bebauungsplan Nr. 3 - 1 „Über dem Dorfe“ in Silberhausen ist die Durchführung einer Neuordnung jedoch nicht zwingend nötig.

#### **1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)**

- Das Plangebiet wird begrenzt im Westen von privaten Gartengrundstücken, im Norden von der Dingelstädter Straße, im Osten von den bebauten Grundstücken südlich der Dingelstädter Straße, im Südosten über die geteilten Ackerflächen von der Bahnhofstraße der Ortslage der Gemeinde Silberhausen und im Südwesten von der Unstrut. Ein westlicher Planbereich (Grundstücke 1-4) und ein östlicher Planbereich (Grundstücke 5-6) werden getrennt in nordsüdliche Richtung durch einen gemeindeeigenen Graben.
- Der Geltungsbereich des B-planes erstreckt sich auf die Grundstücksflächen für die unter Punkt 1.4.1 beschriebenen Flurstücke der Flur 6 in der Gemarkung Silberhausen mit einer Gesamtflächensumme von 6.959 m<sup>2</sup>.

#### **1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

##### **1.6.1 Art der baulichen Nutzung**

- Für das Plangebiet wird die Nutzung für Gebäude festgesetzt, die dem Wohnen dienen gemäß § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Es sind grundsätzlich zulässig Wohngebäude und Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) 1 und 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO, ausschließlich Anlagen für sportliche Zwecke. Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne § 4 (2) 3 BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) 1-5 BauNVO sind ausdrücklich nicht zulässig, Ausnahmen werden nicht getroffen.
- Für die Gestaltung des Übergangsbereiches zur freien Natur erweist sich die Festsetzung der Gebäude positiv, weil das Erscheinungsbild der offenen Bebauung hier als Siedlungsgebiet geschlossen bzw. abgerundet wird. Wohn- und Misch- bzw. Dorfgebiete werden stark geprägt durch die Gestaltungsqualität der Straßen, Freiräume, Grundstückszuschnitte, Dichte der Bebauung, Gartengestaltung und Architektur. So vielfältig das

Zusammentreffen dieser Merkmale ist, so groß ist auch die Bandbreite möglicher Siedlungsbilder. Die planerische Aufgabe liegt darin, aus dem ortsspezifischen Merkmal eine homogene Gesamtgestaltung zu entwickeln, die dem eichsfeldtypischen Charakter entspricht.

## 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Im Bebauungsplan werden für das Plangebiet gemäß §17 BauNVO Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben. Mit der Festlegung der max. GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und der Festlegung der max. Traufhöhen von 6,50 m und max. Firsthöhe von 11,50 m, gemessen von der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberfläche als Bezugspunkt wird Rücksicht auf die vorhandene angrenzende Baustruktur und Ortsgestalt genommen. Diese Werte sind jeweils als Obergrenze anzusehen.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind erfüllt (ausreichende Freifläche) und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden verringert, da die Baustruktur ausreichende Schneisen für den kleinklimatischen Luftaustausch offen lässt.
- Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan vorgegebenen und in Anlehnung an §17 BauNVO ermittelten Werte als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und unter Beachtung der aktuellen LBO festgesetzt. Somit wird die Flächenauslastung für die Bauwerber optimiert.
- Die Festsetzung der Höhenlage verhindert die wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes in Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Als Höhenbezugspunkt wurde der Kanaldeckel gemäß Einmessung durch Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld nach dem zur Verfügung gestellten Lageplan „Abwasserentsorgung OL Silberhausen Dingelstädter Straße / Bahnhofstraße“ M 1:500 vom 19.08.2013 des Schachtes 50105020 mit HN D= 321,88 übernommen. Der v. g. Schacht ist auf der nördlichen Seite der Dingelstädter Straße gegenüber der Grabenparzelle Flurstück 866 des Geltungsbereiches im Planteil A dargestellt. Die vorhandenen Gelände-höhen an der Grenze des Geltungsbereiches wurden mit dem örtlichen Nivellement speziell für das Bauleitplanungsverfahren aufgemessen und im Planteil A ausgewiesen.
- Auf Grund der vorhandenen Leitertechnik der örtlichen Feuerwehr (4-teilige Steckleiter), sind derzeit nur Gebäude der GK 1 - 3 zulässig. Die Oberfläche des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes darf 6,5 m nicht überschreiten, so dass die Ausstiegshöhe maximal 7,3 – 7,4 m beträgt (ThürBO § 2 Abs. 3). Voraussetzung: Eine einsatzbereite örtliche Feuerwehr; ansonsten muss der 2. Rettungsweg baulich gesichert sein (ThürBO § 31a, Abs. 2 und VollzBekThürBO Punkt 31a, Ziffern 3.1 und 3.2). Genehmigungsfähige Baumaßnahmen mit Gebäudeklassen > GK3 sind deshalb ausdrücklich nur in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ausnahmsweise möglich.

### **1.6.3 Bauweise, Bauform, Baugrenzen**

- Die Neubauten haben in der Gliederung, der Proportion und dem Rhythmus den vorhandenen Gebäudestrukturen des Ortes zu entsprechen. Damit soll erreicht werden, dass sich die Neubebauung an den wesentlichen Gestaltungselementen der vorhandenen Anschlussbebauung orientiert. Insbesondere lange, ungegliederte Fassaden sind durch die vorgegebenen Baugrenzen nicht möglich.
- Die Dachneigung 2° - 48° ergibt sich in Anlehnung der umliegenden Bebauung und dem Bedarf entsprechend.
- Die gewählte Flach-, Sattel-, Pult- und Walmdachform entspricht im Wesentlichen der umliegenden Bebauung.
- Im ausgewiesenen überbaubaren Bereich wird eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt, alle Hausformen nach § 22 Abs. 2 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen passen sich der straßenbegleitenden Bebauung der Ortslage an.
- Die Errichtung der baulichen Anlagen hat unter Beachtung der aktuellen Thüringer Bauordnung und des § 15 BauNVO zu erfolgen.
- Gewerblicher Bereich und Wohnbereich sind mindestens durch F 60-Wände zu trennen. Notwendige Türen in diesen Wänden müssen mindestens als T 30 RS ausgebildet sein (§ 28 Abs. 2 und Abs. 5 ThürBO).

### **1.7 Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen**

- Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes ausgewiesen. Sie wird bzw. bleibt nach ihrer Fertigstellung Eigentum der Gemeinde. Eine 5,50 m breite und 65 m lange Stichstraße für PKW-Verkehr wird als Zufahrt bzw. zur Erschließung für die Grundstücke 1 - 4 von der Dingelstädter Straße mit Wendehammer einschließlich eines nördlich vorgesehenen Mülltonnenstandplatzes von ca. 6x10 m angeordnet. Insbesondere aus dem Gesichtspunkt des Schutzzgutes Boden heraus ist der gesamte Verkehrsflächenbelag wasserdurchlässig und versickerungsfähig auszubilden.
- Die geplanten Grundstücke Nr. 5 und 6 können u. a. von der Dingelstädter Straße direkt außerhalb des Geltungsbereiches verkehrstechnisch erschlossen werden.
- Stellplätze und Garagen werden nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf errichtet.
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den im Planteil A festgesetzten Freihaltebereichsflächen der Gewässer-randbereiche.

- Die Erreichbarkeit der Objekte muss von öffentlichen Straßen bis 50 m als Zugang und > 50m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 ThürBO gewährleistet werden, wenn eine Rettung über Technik der Feuerwehr vorgesehen ist. Die Zufahrten sind bei Biegungen und in Kurvenradien nach DIN 14090 mit einem Innenradius von mindestens 11 m und einer Fahrbahnbreite von mindestens 5 m auszuführen, ansonsten sind Ausnahmegenehmigungen in Abstimmung mit der Feuerwehr erforderlich.

## **1.8 Grünflächen (§9(1), 10, 15, 25 a. u. BauGB, §9 ThürBO)**

### **1.8.1 Öffentliche Grünflächen**

- Öffentliche nutzbare Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Als öffentliche Grünfläche ist der Graben „Hegegrund“ (1.163 m<sup>2</sup> Gesamtflurstücksfläche) als Gewässer II. Ordnung, der bezüglich Nutzung, Gestaltung und Eigentum unverändert bleibt, im Planteil A anteilig ausgewiesen mit 384 m<sup>2</sup>.

### **1.8.2 Private Grünfläche**

- Der Geltungsbereich umfasst die privaten Grünflächen der Baugrundstücke Nummer 1 - 6 des Planvorschlags der jeweiligen Bauherrschaften. Es gelten die grünordnerischen Festsetzungen unter Pkt. 1.6 der textlichen Festsetzungen Teil B. Die im Planteil A ausgewiesenen Freihaltebereiche als Streifenbreite bis zur Böschungsoberkante des Gewässers von 5 m für den „Hegegrund“ als Gewässer 2. Ordnung und 10 m für die „Unstrut“ als Gewässer 1. Ordnung sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

### **1.8.3 Empfehlungen zur Begrünung**

- Für die einzuordnenden baulichen Anlagen im Plangebiet wird eine Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Folgende Funktionen werden dadurch erfüllt:
  - Temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung,
  - Verbesserung und Stabilisierung des Klimas,
  - Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse,
  - Reinigung des Niederschlagswassers durch Filterwirkung,
  - Schutz der Fassade vor Witterungsschäden,

## **1.9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

- Allgemeines  
Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gemäß den Forderungen und Stellungnahmen der zuständigen im vorliegenden Bauplanungsverfahren beteiligten Versorgungsträger realisiert
- Gasversorgung



Vor Ausführung von Tiefbauarbeiten (auch Vorabschachtungen) ist Leitungsauskunft einzuholen. Die vorhandene Deckung darf nicht verringert werden und Aufschüttungen sind nur im abgestimmten Maß erlaubt. Erdgasleitungen sind bei Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, ein Mindestabstand von 0,40 m zu anderen Versorgungsleitungen ist einzuhalten. Kreuzungen müssen in offener Bauweise durch Hand-schachtung mit einem Mindestabstand von 0,40 m erfolgen. Eine Bebauung oder Bepflanzung innerhalb eines Schutzstreifens von allseitig 3,00 m ist unzulässig. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Gasanlagen sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Gasleitungsbereich nicht statthaft. Neuverlegungen von Versorgungsleitungen sind derzeit nicht geplant, bei Kundeninteresse kann das Netz erweitert werden.

- Fernmeldeversorgung

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Fernmeldeleitungen vermieden werden. Kosten für Veränderungen an der Hauszuführung sind vom Vorhabenträger zu tragen. Vor Beginn der Arbeiten hat sich die Baufirma über die genaue Lage der Anlagen zu informieren im Internet unter <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de/>. Als sonstige Auflagen sind zu beachten: - Kabelschutzanweisung der Telekom.

- Trinkwasserversorgung

Gemäß Stellungnahme des zuständigen Wasserleitungsverbandes „Ost-Obereichsfeld“ vom 29.01.2014 erfolgt die Versorgung des Baugebietes durch die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung DN 100 GGG von der Bahnhofstraße bis zur Dingelstädter Straße als Ringleitung.

Mit beiden Erschließungsträgern, der Gemeinde Silberhausen und dem privaten Investor, ist vor Beginn einer Planung für die Erschließungsanlagen ein Erschließungsvertrag zur Herstellung der Trinkwasser-versorgung mit dem o. g. Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ abzuschließen.

- Abwasserbehandlung

Die anfallenden Abwässer sind gemäß Abwasserbeseitigungskonzept nach Vorgaben des zuständigen AZV direkt in die Kanalleitung der Dingelstädter Straße bzw. Bahnhofstraße im Trennsystem zu führen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß DIN 1986 der Entwässerungssatzung des WAZ auszubilden.

Gemäß Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 04.02.2014 Anlage 2 zum Belang Wasserwirtschaft wird u. a. fachlich informiert, dass die abwasserseitige Erschließung durch einen Erschließungsträger auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages zu erfolgen hat und die Abwasserbeseitigungspflicht beim Zweckverband verbleibt. Eine detailliertere Planungsabsicht erfolgt in der B-Plan-Phase nicht, sondern für die Ausführung.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Entwässerungsantrag beim WAZ zur Zustimmung vorzulegen. Bei Grauwassernutzung (mit Zisterne) ist eine

entsprechende Zählerinrichtung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der „Verordnung über allg. Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ vom 20. Juni 1980, (BGBl. I S. 750, 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Ein Anschlussbeitrag wird gemäß Beitrags- und Gebührensatzung des WAZ erhoben. Grundstücksentwässerungsanlagen sind durch den Eigentümer wirkungsvoll gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Vom WAZ wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde Silberhausen nicht Träger der öffentlichen Wasserversorgung ist.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück weitestgehend versickern. Die Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dieser Antragstellung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut (unter Beachtung v. g. Regenwassernutzung) einzuleiten. Die Einleitung in die Vorflut bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

- **Stromversorgung**

Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist durch Herstellen weiterer Hausanschlüsse an das vorhandene Energienetz der Gemeinde Silberhausen gegeben. Die Versorgung mit Elektroenergie hat über Erdkabel zu erfolgen. Anschlussanträge oder Bedarfsanmeldungen sind als Voraussetzung zur Verlegung von Stromversorgungsleitungen durch Bauwerber bzw. zugelassene Elektrofirmen anzumelden und mit parzellierten Lageplänen, in denen die Kennzeichnung des Hausanschlussraumes im Grundriss vorgenommen ist, zu ergänzen. Diese sind mittels bundeseinheitlichen VDN-Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu bestellen und durch einen im Versorgungsgebiet der E.ON Thüringer Energie AG zugelassenen Elektrofachbetrieb im Regionalen Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode einzureichen. Die „Technischen Anschlussbedingungen für den Anschluss an das Niederspannungsnetz“ des Verbandes der Netzbetreiber – Stand Juli 2007 – sind zu beachten.

- **Löschwasserversorgung**

Mit Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 04.02.2014 liegt eine Stellungnahme Anlage 6 Punkt 2 zum Brand- und Katastrophenschutz vor. Die Löschwasserversorgung ist nach Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz und DVGW W 405 (Stand 02/2008) mit mindestens 48 m<sup>3</sup> / h über 2 h als Grundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen. Vorhandene offene Wasserflächen, die eine Löschwasserentnahme ermöglichen, sind im Umkreis von 300 m vorrangig zu berücksichtigen (vorh. Graben „Hegegrund“ und das Gewässer „Unstrut“). Die Erstellung eines Löschwasserversorgungskatasters ist immer dringlicher. Beim Hydrantensystem müssen die Festlegungen entsprechend der DVGW W 331 eingehalten werden. Die Grundversorgung mit Löschwasser am Hydranten durch das WV-Netz ist in der Dingelstädter Straße und der Bahnhofstraße nachzuweisen.

Die Erreichbarkeit der Objekte muss von öffentlichen Straßen bis 50 m als Zugang und > 50m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5



ThürBO gewährleistet werden, wenn eine Rettung über Technik der Feuerwehr notwendig und vorgesehen ist. Die Zufahrten sind bei Biegungen und in Kurvenradien nach DIN 14090 mit einem Innenradius 11 m und einer Fahrbahnbreite von 5 m auszuführen. Die Erschließungsstraße ist im Bereich des Grabens „Hegegrund“ abzusichern (z. B. Geländer oder Polder).

Wegen der vorhandenen Leitertechnik der örtlichen Feuerwehr, 4-teilige Steckleiter, sind aus Sicht des zuständigen Brand- und Katastrophenschutzes nur Gebäude der GK 1 - 3 zulässig.

Die Oberfläche des Fußbodens des höchsten möglichen Aufenthaltsraumes darf 6,50 m nicht überschreiten, somit darf die Brüstungshöhe maximal 7,30 m -7,40 m betragen (§ 2 Abs. 3 ThürBO). Die v. g. Forderungen werden mit den Festsetzungen des B-Plans eingehalten.

Die Möglichkeit zur Alarmierung bzw. zur Abgabe von Alarmmeldungen ist entsprechend der vorgehaltenen Übertragungsmedien sicherzustellen (Telefon, Handy, Internet u.a.).

## **2. Abwägung**

### **2.1 Abwägung öffentlicher und privater Belange (§§ 3 u. 4 BauGB )**

- Die betroffenen Grundstücke des Plangebietes sind ausschließlich der anteiligen Graben- und Wegeparzelle in privatem Eigentum und in privater Garten- bzw. Ackerflächennutzung und sie befinden sich in der Gemarkung Silberhausen der Flur 006.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 BauGB. Die Bürgerbeteiligung wird gemäß § 3 BauGB vorgesehen. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen werden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen und die Entscheidung wird den Beteiligten bzw. Betroffenen schriftlich mitgeteilt.
- Im Plangebiet gelten Einschränkungen gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Anlieger des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohnbauflächen zu vermeiden (Textliche Festsetzung Pkt. 1).
- Mit der im Plangebiet angegebenen Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wird der Umgebungsbebauung, Geländetopografie und Gestalt des Ortes Rechnung getragen und die mit der Bebauung verbundene Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert.
- Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden im Rahmen der Festlegungen der Träger, der Bauherrschaften und gemäß Hinweise unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen Teil B und des Punktes 1.9 der Begründung des B-Planes nach Erfordernis für das Plangebiet erweitert .

### **3. Auswirkungen B-Plan auf die Umweltverhältnisse**

#### **3.1 Durchgrünung, Pflanzgebot**

- Um eine starke Durchgrünung des Plangebietes und die damit verbundene Wirkung einer Staubfilterung, Reduktion der Aufheizung etc. zu erzielen, wurden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzgebote erlassen. Aufgrund des vorgesehenen Pflanzgebotes im Plangebiet ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes absehbar. Die beabsichtigten Pflanzmaßnahmen dienen weiterhin der optischen Gliederung des Plangebietes und als Ausgleichsmaßnahme zur Wiederherstellung des ursprünglichen Biotopwertes im Geltungsbereich des B-Planes.
- Die privaten Grünflächen ausschließlich der Freihaltebereich der Gewässerränder sind u. a. vorgesehen für die Bepflanzung als Ausgleichsmaßnahme. Dieser Bereich ist u. a. gemäß der textlichen Festsetzungen (textliche Festsetzungen Pkt. 1.6) mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Verantwortung der jeweiligen Bauherrschaft zu bepflanzen. Außerdem werden Flächen individuell von den jeweiligen Grundstückseigentümern im Zuge der Gartenbearbeitung begrünt und fehlende Kompensationsmaßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu realisieren.

#### **3.2 Luftaustausch**

- Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsmittegebietes von Silberhausen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West. Die Frischluftzufuhr zum Ortskern wird demzufolge nicht wesentlich beeinträchtigt. Aufgrund der vorgesehenen Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet wird die Bildung von schädlichen Luftwirbeln infolge der Bebauung des Plangebietes ausgeschlossen.

#### **3.3 Oberflächenversiegelung**

- Die Bebauung des Plangebietes mit Gebäuden ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Durch die angegebenen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 bzw. die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO sowie der Festsetzung des wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belages der Verkehrsflächen wird einer weiteren Versiegelung des Bodens entgegengewirkt. Auch auf den privaten Grundstücksflächen sind weitestgehend wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge für Zufahrten und Zugänge anzuwenden.

#### **3.4 Wasserhaushalt**

- Ein bedeutender Einfluss auf den Wasserhaushalt im Umfeld lässt sich durch die künftige Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennen. Durch die vorgesehene ortsnahe Versickerung des anfallenden Nieder-

schlagswassers auf den Baugrundstücken, die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien und die Begrenzung der Baufläche wird der natürliche Wasseraustausch grundsätzlich aufrecht erhalten. Eine weiterführende bodengutachterliche Fachprognose, wie sie in der Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 04.02.2014 Anlage 5 zum Belang Bodenschutz/Altlasten u. a. gefordert wird, ist aus Sicht des Planungsträgers unangemessen in dieser Bauleitphase, sie wird möglicherweise im Bedarfsfall im Zuge der Bauausführung notwendig.

### **3.5 Auswirkung auf die Verkehrsverhältnisse**

- Verkehrstechnisch wird das Plangebiet durch die vorhandene nördlich gelegene Dingelstädter Straße und östlich gelegene Bahnhofstraße als Ortsstraße bzw. mit den geplanten Verkehrsflächen angebunden.
- Für die Ortsdurchfahrt wird keine Mehrbelastung des anfallenden Anliegerverkehrs durch die geplanten Gebäude entstehen. Mit einer Beeinträchtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse ist somit grundsätzlich nicht zu rechnen.

### **3.6 Auswirkung auf das Arbeitsplatzangebot**

- Die Ausweisung des Gewerbegebietes hat günstige Auswirkungen auf das Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Silberhausen und steht im dringenden öffentlichen Interesse. Mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung ist die Voraussetzung gegeben, das Arbeitsplatzangebot zu erhöhen.

## **4. Planverwirklichung**

- Die Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlichen Belange sowie die öffentliche Auslegung erfolgen gemäß § 2a, §§3 u.4 BauGB.
- Die Gemeinde fungiert als Erschließungsträger für das Vorhaben.

## **5. Grünordnungsplan**

### **5.1 Grünordnungsplanerisches Konzept**

- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 - 1 stellt lediglich das grünordnerische Konzept für den Geltungsbereich dar. Auf die Erstellung eines umfangreicheren Grünordnungsplanes wird unter Berücksichtigung der Gegebenheiten verzichtet.
- Zur Sicherung der Funktion des Geltungsbereiches für den Klimaschutz und den Bodenhaushalt wird angestrebt, dass ein möglichst hoher Anteil des



dargestellten Geltungsbereiches als unversiegelte Vegetation mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz erhalten bleiben soll. Zur Sicherung ist jeweils ein unter Punkt 1.6 Textliche Festsetzungen Teil B festgesetzter städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

- Die vorgesehene und vorhandene Durchgrünung und das Pflanzgebot des Plangebietes dient daneben auch der Eingliederung in das Landschaftsbild.

Ziel der Grünordnungsplanung ist:

- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege,
- Gestaltung des Orts- Landschaftsbildes,
- Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Wassers, des Bodens, des Klimas und der Luft,
- Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten,
- Entwicklung der Landschaft und deren Erschließung als Erholungsraum.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist die Erfassung, Bewertung und Darstellung der vorhandenen Situation sowie der zu erwartenden Beeinträchtigung und Veränderung. Weiterhin werden Vorschläge zur Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterbreitet, z.B. durch:

- textliche Festsetzungen für die landschaftliche Einbindung,
  - standortbezogene Pflanzgebote,
  - Kennzeichnung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen,
  - Festlegung zu verwendender Materialien,
  - Dach- und Wandbegrünungen,
  - Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser,
  - Empfehlung zur Anpflanzung von Gehölzen.
- Schwerpunkt der Planung ist die Wiederherstellung des Biotopwertes des Plangebietes vor dem Eingriff sowie die Minimierung der Eingriffe in die Landschaft. Weiterhin sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Klimaveränderungen, Veränderung des Wasserhaushaltes etc.), des Landschaftsbildes (insbesondere der Fernwirkung) durch die beabsichtigten Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten.

## **6. Ausgangssituation für Grünordnung**

### **6.1 Geologie**

Silberhausen befindet sich im Verbreitungsgebiet des Oberen Muschelkalkes. Hier sind die Gesteine aufgeschlossen. Es ist im Plangebiet ausschließlich mit gewachsenen Bodenschichten zu rechnen. Im Gründungsbereich kann mit Schicht- oder Stauwasser gerechnet werden. Mit Grundwasserandrang ist erst in größeren Tiefen (nicht im Gründungsbereich) zu rechnen.

Gemäß Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 04.02.2014 Anlage 5 zum Belang Bodenschutz/Altlasten weisen die im

Plangebiet vorhandenen Aueböden neben einem hohen Ertragspotential auch einen hohen Erfüllungsgrad bei den natürlichen Bodenfunktionen auf (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Archiv der Natur-/Kulturgeschichte).

## **6.2 Klima**

Die Gemarkung Silberhausen liegt in der gemäßigten Klimazone. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

## **6.3 Wasserhaushalt**

Unmittelbar südwestlich angrenzend verläuft die Unstrut als Gewässer I. Ordnung. Durch das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung verläuft der Graben (Flurst. 866) als Gewässer II. Ordnung. Das Niederschlagswasser des umliegenden Geländes wird derzeit so unmittelbar abgeführt. Im Geltungsbereich soll das Niederschlagswasser ortsnah versickern. Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III, jedoch nicht in einem Gebiet mit Überschwemmungsgefahr. Das Überschwemmungsgebiet der Unstrut beginnt erst ca. 100 m südlich des Plangebietes (siehe auch Punkt 2.1 textliche Festsetzungen Teil B).

Der letzte Satz unter o. g. Punkt 6.1 gilt hier gleichermaßen.

## **6.4 Natürliche Ausgangssituation (Vegetation)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 6.959 m<sup>2</sup>, welche derzeit ausschließlich der Graben- und Wegeparzelle als Garten- bzw. Ackerlandfläche genutzt wird. Die vorhandene Vegetation weist keinen bewertbaren Baum- bzw. Gehölzbestand für das bestehende Biotop auf.

## **6.5 Potentielle natürliche Vegetation**

Als potentiell natürliche Vegetation würden im Planungsgebiet Gräser bzw. Pflanzen für kalkhaltige und nur zum Teil saure Böden vorkommen. Vorherrschende Gehölze dieser Vegetation wären Rotbuche, Hainbuche, Trauben- und Stieleiche, Vogelkirsche, Espe, Salweide, Eberesche, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Himbeere und Brombeere.

## **6.6 Wohnen**

An der westlichen und über der Dingelstädter Straße der nördlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Grundstücke mit Einfamilienwohnhäusern und dahinter liegenden Gärten. Die vorhandene angrenzende örtliche Bebauung ist straßenorientiert und durch überwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung geprägt. Die Grundstücke in den benachbarten Bereichen sind vorwiegend mit Vor- bzw. Seitengarten, der Bebauung und dem rückwärtigen Garten belegt.



Diese Aufteilung gewährleistet die Nutzansprüche der Grundstückseigentümer.

Die aufgezeigte baulich-räumliche Struktur ist in den angrenzenden Bauflächen vorherrschend. Im Dorfmittegebiet herrscht eine geschlossene straßenorientierte, meist zweigeschossige Bebauung vor.

## **6.7 Naherholung**

Aufgrund der künftigen Nutzung eignet sich das Plangebiet bedingt für die Naherholung. Die südwestlich angrenzende offene Flur hinter dem Planungsgebiet und die Unstrut bieten auch Möglichkeiten zum Spazierengehen. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken wird durch die Bebauung des ausgewiesenen Geltungsbereiches nicht behindert bzw. beschränkt.

## **6.8 Landschaftsbild**

In nördlicher und westlicher Richtung grenzt die Bebauung der Ortslage an, die im Wesentlichen durch privatgärtnerische Nutzung mit Grabelandbereichen geprägt wird.

Unmittelbar nördlich grenzt die Dingelstädter Straße und südöstlich die Bahnhofstraße an.

Südwestlich unmittelbar angrenzend schließt sich die Unstrut mit baumbewachsenen Uferbereichen an und dahinter befindet sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die im Plangebiet vorgesehenen Gehölzpflanzungen tragen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Gestalt des Ortes bei. Die geplanten Neubauten werden durch die vorgesehene Durchgrünung in das Landschaftsbild integriert.

# **7. Bewertung und Flächenbilanzierung (Thüringer Modell)**

## **7.1 Beschreibung und Bewertung der Veränderung**

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben berührt weiterführend auch keine gesetzlich geschützten Biotopie des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Die Planung bereitet aufgrund der vorgesehenen Flächenversiegelung gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft vor.



Nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs, hier der Vorhabenträger, verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie in diesem Fall unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder aber in sonstiger Weise zu kompensieren.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, die Erholungsqualität oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Bei der Aufstellung des B-Planes wurden nachteilige Eingriffe weitgehend vermieden.

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere wurde nachfolgend die durch den Bebauungsplan zulässige überbaubare Fläche mit dem Bestand verglichen.

Arbeitsgrundlagen bildeten die vom Freistaat Thüringen - Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt - herausgegebenen Regelungen:

- Die Eingriffsregelung in Thüringen                      - *Bilanzierungsmodell*
- Die Eingriffsregelung in Thüringen                      - *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens*

- Die Gesamtgröße aller zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke beträgt 6.959 m<sup>2</sup> abzgl. Verkehrsfläche 448 m<sup>2</sup> abzgl. Grabenanteil 384 m<sup>2</sup> insgesamt somit 6.127 m<sup>2</sup>. Die maximal überbaubare Fläche für die Baugrundstücke 1 - 6 mit 2.451 m<sup>2</sup> (errechnete Werte sind gerundet auf 1 m<sup>2</sup>) ergibt sich aus 40 % (GRZ 0,4) von der betreffenden Geltungsbereichsteilfläche von 6.127 m<sup>2</sup>. Bei 100%-iger Ausschöpfung stehen 3.676 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche gegenüber, die als Garten- bzw. Grünfläche anzulegen bzw. weiter zu unterhalten sind. In diesen 3.676 m<sup>2</sup> Garten- und Grünfläche sollen Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden, die mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu sichern sind, jedoch ausschließlich der Freihaltebereiche an den Gewässerböschungen mit (300+325+150) = 775 m<sup>2</sup>.
- Das Niederschlagswasser ist ausschließlich im Geltungsbereich der Versickerung zuzuführen. Zisternen für Brauchwasser sind zulässig.
- Durch die im B-Plan vorgesehene Großvegetation sowie durch die Nutzgärten, die der inneren Durchgrünung sowie der Biotopverbesserung des Gebietes dienen, wird das Kleinklima innerhalb des gesamten Siedlungsbereiches positiv beeinflusst.  
Durch das Plangebiet werden die umliegenden vorhandenen Straßen unmittelbar nicht verändert.  
Im Plangebiet der Grundstücksbereiche 1 - 6 sind als Pflanzgebot (6.127 / 300 =) rd. 21 Bäume für den Bereich der Baugrundstücke Nr. 1 - 6 als Mindestforderung vorgesehen als grünordnerische Festsetzung gem. Punkt 1.6 Teil B Textliche Festsetzungen. Auf Nachweis zu ermittelnde effektive Ausgleichsmaßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu kompensieren.  
Die Naherholung wird somit positiv beeinflusst.

- Infolge der vorhandenen und beabsichtigten Bebauung des Plangebietes ist nicht mit einer lokalklimatischen Beeinträchtigung zu rechnen. Die kleinklimatischen Auswirkungen innerhalb des Mischgebietes sind von der Ausstattung mit Großvegetation abhängig. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Baumpflanzungen im Plangebiet ist eine positive Veränderung zu erwarten.

### 7.1.2 Bewertung der Biotoptypen

- Für alle Biotoptypen, die in der „Kartierung zur Offenland-Biotopkartierung in Thüringen“, TLU 1997, beschrieben sind, sind die dort enthaltenen Definitionen maßgeblich. Sofern sich die Kartiereinheiten der Dorfbiotopkartierung (DBK) bzw. der Waldbiotopkartierung (WBK) – etwa aus den benutzten Datengrundlagen der Naturschutzverwaltung – diesen Biotoptypen nicht eindeutig oder nur mit Einschränkungen zuordnen lassen, müssen die konkreten Biotopflächen ggf. anhand der entsprechenden Definitionen der Offenland-Biotopkartierung überprüft werden. Die Zuordnung der Biotoptypen dieser drei Kartierungen zu der Gesamt-Biotoptypenliste, sowie die vorhandenen Einschränkungen und Überschneidungen sind dem sogenannten „Übersetzungsschlüssel“ zu entnehmen, der im Abschnitt B der oben Regelung unter Punkt 7.1 „Die Eingriffsregelung in Thüringen - *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens*“ zu entnehmen ist.

Als Ursprungsfläche wird insgesamt von einem frisch bis mäßig trockenen Grünland (Code 4223) ausgegangen.

Der im Planteil A eingetragene Grabenanteil mit 384 m<sup>2</sup> Flurst.-Nr. 866 wird als unveränderte Fläche behandelt und mit der Bedeutungsstufe 40 eingeschätzt.

- Die Bewertung der Biotoptypen Thüringens wird nachfolgend für die Baugrundstücke Nr. 1-6 ermittelt.

#### Bestand

aus **B Biotopenliste bzw. C Bewertungsbögen**

Code	Biotoptyp	Bedeutung
2214	Graben	sehr gering – sehr hoch
4110	Ackerland, Ackerwirtschaft auf kleinen Feldern	gering – hoch
9123	Gärten, gemischte Nutzung	sehr gering

#### Erläuterung:

Von Gräsern beherrschtes, gemähtes oder beweidetes Grünland ohne Intensivnutzung wäre als Äquivalent auch möglich für eine Bewertung.

Es kann auch als Intensivgrünland (Code 4250) mit geringer Bedeutung oder als grasreiche ruderale Säume (Code 4711) gewertet werden, hier wäre mit einer sehr viel geringeren Bedeutungsstufe zu rechnen. So wird z. B. für das Verfahren „Bodenseekreis“ (Auszug, Stand 2000, vgl. HORNSTEIN 2000) gerechnet in Biotopwertpunkten für:

- Streuobstwiese 50 Pt/m<sup>2</sup>                      - Weide 21 Pt/m<sup>2</sup>
- Acker, intensiv bewirtschaftet 13 Pt/m<sup>2</sup>   - Grünfläche (Wiese) entl. Straße 14 Pt/m<sup>2</sup>
- Grünland (Wiese) am Feldweg intensiv genutzt 21 Pt/m<sup>2</sup>

- Bewertung Bestand / Ausgleichsmaßnahme  
aus *Bilanzierungsmodell* **Anhang A Bewertung der Biotoptypen,**  
**Anhang B Bewertung der Siedlungsbiotoptypen**

Code	Biotoptyp	pot. Bedeutungsst. nach 30 Jahren
2214	Graben	40
4110	Ackerland, Ackerwirtsch. auf kleinen Feldern	20
9123	Garten, gemischte Nutzung	20
9130	Einzelanwesen, Gebäude, Hausgarten strukturreich	30
9200	Verkehrsflächen (teilversiegelt)	10

### 7.1.3 Ermittlung Kompensationsumfang

- Zusammenstellung der Eingriffsflächen (gerundet auf 1m<sup>2</sup>)  
Geltungsbereich E1 bis E3 mit insgesamt 6.959m<sup>2</sup>

#### Kasten 1a: Bewertung der Eingriffsflächen

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe m <sup>2</sup>	Bestand		Planung		Bedeu- tg.st.diff. Eingr.schw.	Flächen äquivalent Wertverl.
		Biotop- typ	Bedeu- tungs- stufe	Biotop- typ	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
E1 Baugrundstücke 1-6 (6.127m <sup>2</sup> )							
E1.1	2.248	Ackerland	20	Einzel- anwesen	30	+10	+ 22.480
E1.2	3.879	Gartenland	20	Einzel- anwesen	30	+10	+ 38.790
E2	448	Gartenland	20	Verkehrsfl., Teilversieg.	10	-10	- 4.480
E3	384	Graben	40	Graben	40	--	--
<b>Summe</b>							<b>+</b>
<b>56.790</b>							

#### Erläuterung:

Für den geplanten Eingriff erfolgt hier lediglich der Nachweis für die Gesamtflächen der Einzelanwesen und die Verkehrsfläche. Die Eingriffe durch die Gebäuden mit 0 Bedeutungspunkten bewertet und die Zufahrten/Zuwegungen sind entsprechend nachweislich über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu kompensieren.

#### Kasten 1b: Bewertung der Eingriffsflächen

**(Beispielrechnung als Grundlage des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB, 6 Häuser mit Zuwegungen 1.200m<sup>2</sup> Versiegelung)**

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe m <sup>2</sup>	Bestand		Planung		Bedeu- tg.st.diff. Eingr.schw.	Flächen äquivalent Wertverl.
		Biotop- typ	Bedeu- tungs- stufe	Biotop- typ	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
E1 Baugrundstücke 1-6 (6.127m <sup>2</sup> )							
E1	1.200	Einzel- anwesen	30	Gebäude, Versiegelung	0	-30	- 36.000
<b>Summe</b>							-
<b>36.000</b>							

**Erläuterung:**

Für den geschätzten Eingriff mit Bebauung erfolgt hier lediglich der ausgeglichene Nachweis. Das Pflanzgebot von  $(6.127 / 300) = \text{rd. } 21$  hochstämmige Obstbäume wirkt biotopverbessernd.

### 7.1.4 Bewertung Kompensationsmaßnahmen

- Bewertung nach *Bilanzierungsmodell*  
(Beispiel 6 Häuser mit Zufahrt = 1.200m<sup>2</sup>)

**Kasten 2: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen**

Maß- nahme	Flä- chen- größe m <sup>2</sup>	Bestand		Planung		Diff. Bedeu- tg.st.diff. Auf- wertung G=F-D	Flächen- äquivalent Wert- zuwachs H=BxG
		Biotop- typ	Bedeu- tungs- stufe	Biotop- typ	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
A 1	1.200	Gebäude-	0	Baum-	0	-30	+ 6.885



**Erläuterung:**

Weil rechnerisch kein Wertverlust entsteht, sondern ein Zuwachs des Bedeutungsstufenwertes, erfolgt keine weitere Bewertung von Kompensationsmaßnahmen.

### 7.1.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

- Überprüfung nach *Bilanzierungsmodell*

**Kasten 3: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe m <sup>2</sup>	Flächen- äquivalent äquivalent	Ausgleichsmaßnahme (zugeordneter Anteil)	Flächen- äquivalent	Begründung
E1	1.200	- 36.000	A1 Baumpflanzung 21 Stück (35 BP) 1.029m <sup>2</sup> Grünland	+ 5.145	<b>zu 1</b>
Gebäude- u. Verkehrsfl.					

**Erläuterungen:**

**zu 1:** Die beispielhafte Eingriffsfläche E1 wird mit der Kompensationsmaßnahme A1, die mit 35 BP für die Bäume als Differenz zu den 30 BP für die Einzelanwesen gerechnet bzw. angesetzt werden, auf ein vertretbares Maß ausgeglichen. Es wird davon ausgegangen, dass wie üblich die Hausgärten bepflanzt, bestimmte Gebäudeteile begrünt werden und andere biotopverbessernde Maßnahmen (Nisthilfen, Insektenhotels, Feuchtbereiche etc.) von den Eigentümern ebenfalls durchgeführt werden ohne Gebote.

**Grünordnerische Festsetzungen:**

Die Anlage und Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen, die festgelegt sind, gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks.

**Anrechnung von Anpflanzungen:**

Anrechenbar sind hochstämmige Obstbäume (geringfügig sind auch Bäume anrechenbar der Wildform heimischer Obstarten und Wallnuss) mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm. Die aufgezeichneten landschaftsplanerischen Maßnahmen tragen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Minimierung einer negativen Fernwirkung und zur landschaftsgerechten Ortseinbindung bei.

## 8. Umweltbericht

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.a) Kurzdarstellung der Bauleitplanung

- Die Gemeinde Silberhausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt ist. Deshalb handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, wofür der dringende Bedarf besteht. Der Bebauungsplan steht der

beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und den Belangen des Raumordnungsplanes, wie in vorigen Abschnitten beschrieben, nicht entgegen.

- Der geplante Bebauungsplan ist mit seiner Flächengröße von 6.959 m<sup>2</sup> als Entwicklungsfläche der Gemeinde anzusehen, die mittelfristig zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung stehen soll. Weitere Flächenausweisungen im Außenbereich des Gemeindegebietes zur Entwicklung von Bauland sind im betreffenden Zeitraum nicht vorgesehen.
- Die Gemeinde Silberhausen beabsichtigt Bauland für den Wohnungsbedarf auszuweisen durch diesen Bebauungsplan Nr. 3 - 1. Damit soll die Zulässigkeit der Gebäude bestimmt werden.  
Für das Plangebiet wird die Nutzung für Gebäude festgesetzt, die dem Wohnen dienen gemäß § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Damit soll die angrenzende Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung erfolgen.
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) sollen negative Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild ausgeschlossen werden
- Das Baugebiet stellt eine Bebauungserweiterung von Anlagen speziell für den Wohnungsneubau dar.
- Mit dem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, dass Tiere und Pflanzen beeinflusst werden, was selbstverständlich die Prüfung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen des Umweltberichtes zur Folge hat.
- Das Baugebiet stellt eine straßenbegleitende Ergänzung der Dingelstädter Straße als Bebauungserweiterung im nordwestlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Silberhausen dar.
- Die Gesamtgröße des ausgewiesenen Plangebietes, bestehend in der Gemarkung Silberhausen der Flur 6 aus den Flurstücken 139/1, sowie Anteile von: 866, 1346/144, 1347/147, 1348/149, 1349/150, 1350/153, 1351/154 beträgt **0,6959 ha**.
- Alle Flächen des Geltungsbereiches sind in Privatbesitz ausschließlich des Anteils des Grabens „Hegegrund“ Flurstück 866. Die in Privatbesitz befindlichen Flurstücke wurden bisher bereits als Gartengrundstücke und verpachtete Ackerlandflächen genutzt.

### 8.1.b) Gesetzgrundlagen

- Grundlage ist das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der gültigen Fassung. Bis Mitte 2005 wurde das BauGB durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) und das Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) geändert. Durch das Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur

Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746) wurde insbesondere das UVPG (Bekanntmachung der Neufassung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757) umfangreich geändert.

- **Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB):**  
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.
- Mit dem Inkrafttreten des neuen **BNatSchG** 2010 gilt ab 01.03.2010 in Thüringen ein geändertes Naturschutzrecht. Durch die Föderalismusreform I hat der Bundesgesetzgeber ein umfassenderes Gesetzgebungsrecht im Naturschutz erhalten. Das BNatSchG 2010 gibt nicht mehr nur den Rahmen für die Landesgesetzgebung im Naturschutz vor, sondern dessen Regelungen gelten in den Ländern unmittelbar und bedürfen keiner Umsetzung in Landesrecht.
- Das BNatSchG 2010 verdrängt weitgehend das bisherige Thüringer Naturschutzrecht auch insofern, dass große Teile des ThürNatG ab 01.03.2010 nicht mehr gelten, jedoch alle Zuständigkeitsregelungen und die meisten Verfahrensregelungen weiterhin gelten.
- „**Die Eingriffsregelung in Thüringen**“ – *Bilanzierungsmodell* -, Herausgeber: Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) vom August 2005.
- Der **Regionalplan Nordthüringen (RP-N)** hat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29. Oktober 2012 seine Rechtskraft erlangt. Der bisher gültige Regionale Raumordnungsplan Nordthüringen 1999 (RROP-NT) wird durch den RP-N ersetzt.  
Die räumliche Ordnung und Entwicklung für Nordthüringen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung soll der RP-N festlegen. Vorrangig soll der RP-N den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung bieten, worin sich die räumlich unterschiedlichen Leistungspotenziale wirtschaftlich entfalten und damit möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region entstehen können. Das Ziel des Regionalplanes ist auch die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung dauerhaft zu sichern.
- Das Baugrundstück kann zugeordnet werden bezüglich Freiraumstruktur gemäß „**Regionalplan Nordthüringen**“ unter Punkt 4.1.1 Vorranggebiete Freiraumsicherung bezeichnet als  
**FS-13 – Unstrutau und Reisersches Tal**  
Die Vorranggebiete Freiraumsicherung sind Kernbereiche vorhandener oder zu schaffender regionaler und überregionaler ökologischer Verbund-



systeme. Sie dienen der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung von schutzwürdigen und schutzbedürftigen Naturraumpotentialen. Es sollen somit regionale und überregionale ökologische Verbundsysteme mit der Sicherung geschaffen werden. Durch die z. T. auch überregional bedeutsamen ökologischen Funktionen haben diese Sicherungsgebiete multifunktionalen Charakter. Mit der Ausweisung soll eine Bestandssicherung und die Sicherung von Entwicklungsoptionen mit räumlich spezifisch definierten Zielsetzungen erreicht werden. Für diese Vorranggebiete Freiraumsicherung bedeutet das insbesondere:

- Regional besonders herausgehobene Bodenfunktionen und regional seltene Böden zu sichern (**B**).
- Ökologisch intakte (funktionsfähige) subregionale Gewässersysteme einschließlich der von ihnen abhängigen Feuchtgebiete und Landökosysteme zu sichern und zu entwickeln sowie die regional vorhandenen Wasserressourcen nachhaltig zu nutzen (**W**).
- Klimaökologische Ausgleichsfunktionen von regionaler Bedeutung für Kaltluft- und Frischluftzufuhrentstehung und die Immissionsminderung zu sichern und zu entwickeln sowie geländeklimatische Austauschprozesse zu fördern (**K**).
- Regional bedeutsame Lebensräume für gefährdete oder vom Aussterben bedrohte wild lebende Tier- und Pflanzenarten und die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt notwendiger Funktionsbeziehungen zu sichern und zu entwickeln (**L**).
- Waldgebiete mit regional besonders bedeutsamen ökologischen und sozioökonomischen Funktionen zu sichern und zu entwickeln (**Wa**).
- Vielfältig strukturierte, regional und subregional prägende, besonders erholungswirksame Freiräume der Kulturlandschaft zu sichern und zu entwickeln (**KI**).

Für unser Vorranggebiet FS-13 werden v. g. Punkte für **B**, **W**, **Wa** und **KI** ausgewiesen.

- Weitere Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – und Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Artikel 14 Grundgesetz – Eigentum
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)
- Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz (ThürAbfG)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)

## 8.2 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB



## 8.2.a) Bestandsaufnahme, Umweltzustand

- Gemäß eigener Bestandserhebung wird für die geplante Maßnahme davon ausgegangen, dass keine Gehölze und sonstige Anpflanzungen entfernt wurden oder werden müssen.
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sind von der Planung nicht berührt.
- Umweltmerkmale für das Plangebiet nach folgenden Punkten:

### 1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Es sind lediglich häufig vorkommende Arten vorhanden. Die vorhandenen Habitate eignen sich nicht für die Artenvermehrung.
- **Artenschutzrechtliche Verbote (Zugriffsverbote)**

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten formuliert. Hiernach ist es verboten

  1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;  
(bisher noch näher bestimmt „Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten“)
  2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
  4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- Mit Nr. 3 v. g. Abschnittes sind (für Tiere) Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitate, Larval- und Puppenhabitate sowie Habitate zur Jungenaufzucht angesprochen. Nicht erfasst sind dagegen Nahrungshabitate und Wanderwege zwischen Teillebensräumen, es sei denn, durch den Verlust der Nahrungshabitate oder die Zerschneidung der Wanderhabitate werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten funktionslos (LANA 2006).
- **Anwendungsbereich**

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d. h. streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

- **streng geschützte Arten:** die Arten aus Anhang A der Eu-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;
- **besonders geschützte Arten:** die Arten aus Anhang B der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten, die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung sowie die streng geschützten Arten (s. o.).

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Auf die Untersuchung und Prüfung der zu erwartenden Beeinträchtigungen bzw. Unterschützstellung von Teilen von Natur und Landschaft und damit zur Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen auf die im Plangebiet (potentiell) vorkommenden Arten von den in § 22 BNatSchG genannten Handlungen kann somit aus im vorigen Absatz genanntem Grund verzichtet werden.

## 2. Schutzgut Boden

- Im Plangebiet befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der derzeit gültigen Fassung. Im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS).

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen i. S. des BBodSchG liegen der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, für o. g. Standort nicht vor.

Derzeitig wird der Boden landwirtschaftlich intensiv genutzt, es sind keine Schädigungen durch unsachgemäße Nutzungen bzw. Bewirtschaftungen bekannt.



### **3. Schutzgut Wasser**

- Der Standort der geplanten Neubebauung befindet sich im Wasserschutzgebiet der Schutzzone III und Wassergewinnungsanlagen, die die Wasserversorgung der Stadt Dingelstädt und angrenzender Gemeinden sicherstellen. Der Bau von Kleinkläranlagen ist in der Trinkwasserschutzzone III verboten. Häusliche Abwässer werden in den Kanal der Dingelstädter Straße bzw. Bahnhofstraße im Trennsystem geleitet. Die Betrachtung der hydrologischen Situation bezieht sich einerseits auf das Grundwasser und andererseits auf die oberirdischen Gewässer. Die Grundwasserbeschaffenheit ist ungestört und Niederschlagswasser, soll ortsnahe versickern.

- Der im Flurstück 866 im Planteil A dargestellte Graben ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Wassergesetzes. Bauliche Anlagen im Uferbereich sind nicht erlaubt, sie würden auch einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

### **4. Schutzgut Klima und Lufthygiene**

- Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Silberhausen in einer nach Norden leicht geneigten Hanglage, es wirkt sich unwesentlich auf das Klima bzw. Frischluftströmungen und Kaltluftentstehung aus.

### **5. Wechselwirkungen Schutzgüter sowie Landschaft und biologische Vielfalt**

- Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Silberhausen und wird derzeit privat intensiv genutzt. Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete bzw. besonders geschützte Biotope nach §§ 12-18 und 26 a Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde nicht vor.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 -1 werden keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG berührt, Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind nicht betroffen und auch weiterführend sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 18 ThürNatG berührt. Das geplante Bebauungsgebiet beeinträchtigt das Landschaftsbild nicht negativ.

### **6. Schutzgut Mensch (-Lärm, – Erholungseignung)**

- Das geplante Baugebiet befindet sich am Ortsrand und wird bereits privat intensiv genutzt, es dient somit bereits teilweise der Erholung und Freizeitgestaltung. Man kann davon ausgehen, dass grundsätzlich die umliegende Bebauung als Dorf-/Mischgebiet genutzt wird. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eingeschätzt werden, dass der vom Allgemeinen Wohngebiet ausgehende Grenzwert eingehalten wird. Es ist davon auszugehen, dass grundsätzlich die umliegende Bebauung als Dorf-

/Mischgebiet genutzt wird. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eingeschätzt werden, dass der Grenzwert auch für das vorgeschriebene „Reine Wohngebiet“ eingehalten wird.

Die Konfliktsituation bezüglich Lärm und Luft- bzw. Wasserverunreinigung mit der Natur und den Menschen der umliegenden Wohnbebauung wird als unbedeutend oder nicht störend bewertet.

Für die bestehende Bebauung ist somit ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm sichergestellt i. S. des BImSchG.

## 8.2.b) Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

### - **Prognose bei Ausführung**

- Die Ziele des B-Planes stehen denen der Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft gemäß dem seit 13.09.2012 gültigen Regionalplan Nordthüringen in Anbetracht der unter Punkt 8.1.b genannten Kriterien nicht entgegen.

- Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan wird durch die Ersatzmaßnahmen mit dem Pflanzgebot nachweislich gemäß Punkt 1.6 Grünordnerische Festsetzung und der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen in diesem Bericht mindestens vollständig ausgeglichen.

- Das geplante Wohngebiet soll den nachgewiesenen Erweiterungsbedarf speziell für Silberhausen decken.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Als Prognose werden zusammenfassend die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt wie folgt bewertet:

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit der Auswirkungen</u>
1. Schutzgut Tiere und Pflanzen	sehr gering
2. Schutzgut Boden	sehr gering
3. Schutzgut Wasser	sehr gering
4. Schutzgut Klima und Lufthygiene	sehr gering
5. Wechselwirkungen Schutzgüter ...	sehr gering
6. Schutzgut Mensch	sehr gering

### - **Prognose bei Nichtausführung**

- Bei Nichtdurchführung der Planung gibt es keine Weiterentwicklung des Ortes Silberhausen, ein Verlust von Arbeitsplätzen bzw. die Schließung ansässiger Betriebe könnte die Folge sein. Eine wesentliche Biotopverbesserung für die betreffenden vorhandenen Gärten würde entfallen, wie sie u. a. durch das Pflanzgebot und die Begrünungsempfehlungen geplant sind.



### **8.2.c) Kompensationsmaßnahmen**

- Gemäß Grünordnerische Festsetzungen unter Punkt 1.6 Teil B und Ermittlung unter Punkt 7 der Begründung sind mindestens 21 hochstämmige Obstbäume vom jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. von der Gemeinde Silberhausen direkt nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu pflanzen.
- Mit den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 Teil B wurde das Baufenster, die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise begrenzt bzw. vorgegeben als Maßnahme der Integrierung der geplanten Bauweise in das Landschaftsbild und als Minimierungsmaßnahme bezüglich negativer Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **8.2.d) Alternativen der Planung**

- Es soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft gemäß dem Regionalplan Nordthüringen.
- Im Ergebnis einer gemeinsamen Untersuchung mit der Gemeinde Silberhausen ist eine Erweiterung der Ortslage in andere Richtungen ohne die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht möglich, für eine Lückenbebauung nach § 34 BauGB stehen keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung (siehe auch Punkt 1.2.1).

## **8.3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht**

### **8.3.a) Beschreibung der Problematik bei Umweltprüfung**

#### **1. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- Die Feststellung, ob die nationalen und europäischen artenschutzrechtlichen Verbote berührt werden und erforderlichenfalls die Voraussetzungen für eine Ausnahme bzw. Befreiung gegeben sind, setzt zwangsläufig eine den Umständen des Einzelfalls entsprechende Ermittlung des Sachverhalts voraus. Regelmäßig werden hierzu geeignete Darstellungen und Angaben vom Vorhabens- bzw. Planungsträger zu machen sein. In der Folge der o. a. Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld und des Planungsträgers wird eingeschätzt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.
- Als Bruthabitate kommen lediglich unter den häufig vorkommenden Tierarten Bodenbrüter in Frage. Selbst wenn durch die geplante Bebauung eine Beeinflussung bestimmter Tierarten entstehen würde, wären im Umfeld

genügend Habitate vorhanden in welche ausgewichen werden kann, somit ist eine signifikante Populationsminderung von bestimmten Arten nicht zu erwarten.

## **2. Schutzgut Boden**

- Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenverunreinigungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Durch diese werden dann gemäß dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) und/oder dem BBodSchG die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.
- Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallbeseitigung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen. Nach Art der Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche oder nicht gefährliche Abfälle eingestuft.  
Spezielle Festlegungen in der Satzung des Landkreises sind zu beachten.  
Ein Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubes auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist möglich unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Regelungen.
- Auf der Grundlage der v. g. Feststellungen und der Hinweise in den textlichen Festsetzungen und der Begründung erübrigen sich weitere Gesichtspunkte im Rahmen des Umweltberichtes.  
Puffer- und Filterfunktionen bleiben für die nicht überbaubaren Flächen vorhanden. Für die geplanten zu versiegelnden Flächen gelten die Hinweise unter Punkt 2. Im Ergebnis der Untersuchungen werden die Auswirkungen als sehr gering eingestuft.
- Aus der Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 04.02.2014 Anlage 5 zum Belang Bodenschutz/Altlasten konnten in Auszügen fachliche Information in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 1.3.1 bereits übernommen und ausführlich beschrieben werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden abwägungs- und ermessensrelevant untersucht auch unter den Punkten 3-7 der Begründung.

## **3. Schutzgut Wasser**

- Die Grundwasserneubildungsfunktion bleibt für die nicht überbaubaren Flächen unverändert. Für die geplanten zu versiegelnden Flächen gelten die Hinweise unter Punkt 2. Niederschlagswasser soll als Grundsatz der Abwasserbeseitigung ortsnah versickert werden, gerade in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III, um einen guten mengenmäßigen Zustand des Grundwassers zu erhalten. Im Ergebnis der Untersuchungen werden die Auswirkungen als sehr gering eingestuft.

## **4. Schutzgut Klima und Luftthygiene**

- Mögliche vorhandene Kaltluftbahnen, Frischluftströmungen und Kaltluftabflüsse für den Luftaustausch wie auch das gesamte Klima bleiben nach der geplanten Bebauung im Wesentlichen unverändert. Emissionen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden als gering eingeschätzt. Für wesentliche Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene ist das Gebiet zu klein. Die Erwärmung durch die versiegelten Flächen mit der geplanten Bebauung ist äußerst gering und damit ist die Auswirkung über das Gebiet hinaus ohne Bedeutung.

## **5. Wechselwirkungen Schutzgüter sowie Landschaft und biologische Vielfalt**

- Die geplante Bebauung passt sich im Wesentlichen durch die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 in die Gebäudestrukturen der umliegenden Ortslage ein. Mit der Planung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO kann großräumig sowohl eine visuelle Ungestörtheit als auch die geplante Bebauung zumutbar eingeschränkt von akustischen und/oder frei von geruchlichen Beeinträchtigungen eingeschätzt werden.
- Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches. Somit werden die Auswirkungen als sehr gering eingestuft.

## **6. Schutzgut Mensch**

(-Lärm, – Erholungseignung)

- Das geplante Baugebiet befindet sich am Ortsrand und wird privat intensiv genutzt, es dient somit bereits in Teilen der Erholung und Freizeitgestaltung. Für den B-Plan gelten den Schutz des Menschen betreffend u. a. die Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Erholungssituation ändert sich nicht durch die geplante Bebauung, die Wege für Erholung und Freizeit bleiben unverändert. Im Ergebnis der Untersuchungen werden sehr geringfügige nachteilige Auswirkungen festgestellt.
- In der Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 04.02.2014 Anlage 3 zum Belang Immissionsschutz wurden zum einen die Festsetzungen unter Teil B zu Punkt 1.8 angeregt und zum anderen wurde als Begründung fachlich informiert, dass der Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG die immissionsschutzrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Plangebiet bildet. Das Allgemeine Wohngebiet ist so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Verkehrslärm der B 247) für schutzbedürftige Gebiete vermieden werden, die so weit wie möglich vermeidbar sind. Die Einwirkungen durch Verkehrslärm, hervorgerufen durch die Bundesstraße 247 (B 247) sind nach überschlägiger Berechnung so gravierend, dass die textliche Festsetzungen erforderlich wurden. Die zulässige Geräuschemissionen entsprechend zulässiger Orientierungswerte nach dem Beiblatt der DIN 18005 – Schallschutz im Hochbau – von tagsüber

55 dB(A) und nachts 40 dB(A) durch entsprechenden Schallschutz sind in jedem Fall sicherzustellen.

- Mit den o. g. Festsetzungen unter Teil B zu Punkt 1.8 wird diesen Forderungen ausreichend Rechnung getragen. Die nördlich angrenzende „Dingelstädter Straße“ ist klassifiziert als L 2041 (ehemals L 2043) und die Bundesstraße 247 verläuft ca. parallel südwestlich zur „Dingelstädter Straße“ in ca. 0,9 km Entfernung.

### **8.3.b) Überwachung erheblicher Auswirkungen bei Bauausführung**

- Nach § 18 BNatSchG Abs. 1 ist auf der Grundlage von Bauleitplänen u. a. über den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen haben im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden zu ergehen gemäß § 18 Abs. 3 BNatSchG, jedoch ist dieses nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen. Im vorliegenden Umweltbericht wird nachgewiesen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das ausgewiesene Baugebiet zu erwarten sind, die nicht kompensiert werden können. Auch weil u. a. im Rahmen der Regionalplanung für Nordthüringen Bestandsaufnahmen und Bewertungen erfolgten, kann unter Bezug auf § 2 BauGB auf technische Verfahren zur Umweltprüfung verzichtet werden.
- Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Weil Eingriffe mit dem Planungsziel unvermeidbar sind, sind Maßnahmen zum Ausgleichen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 200a BauGB zu ergreifen, mit denen negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorausschauend, wieder gut gemacht werden.
- Nach eigener Bestandserhebung wird für die geplante Maßnahme davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.  
Die Überwachung der Baumaßnahmen und Pflanzgebote erfolgt lediglich im Rahmen der Festsetzungen und bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (z. B. §§ 37-45 ThürNatG).
- Durch die Planung entstehen keine erheblichen Auswirkungen und somit sind Überwachungsmaßnahmen bzw. Monitoring nicht notwendig.

### **8.3.c) Zusammenfassung / Fazit**

- Es wurden die umweltrechtlichen Belange umfangreich, i. S. der §§ 1 Abs. 6 Punkt 7 und 1 a BauGB, untersucht. Es wurden auch beachtet die fachlichen Hinweise bzw. Informationen aus den Stellungnahmen zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 04.02.2014 Anlage 1-6, mit der Feststellung,



dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt keine oder nur geringe Auswirkungen haben.

- Der Planungsträger hat im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes und gemäß Punkt 8.2 im erforderlichen Umfang nachgewiesen, dass die Beeinträchtigungen der Eingriffe in Natur und Landschaft mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme bzw. einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB in einem vertretbaren Maße kompensiert werden.

## **9. Pflanzvorschläge**

Durch die zu erwartenden Pflanzungen bzw. Kompensationsmaßnahmen wird das gesamte Plangebiet attraktiv gestaltet und alltagsgebräuchlich ausgestaltet. Der Vegetationsersatz ist notwendig, um die Bodenversiegelung z. T. auszugleichen und das Kleinklima zu verbessern.

Folgende Maßnahmen sollen dazu dienen:

- Baumgruppen (dienen als raumgliedernde Elemente, bilden architektonisches Gegengewicht zu den baulichen Anlagen, verbessern das Mikroklima, Tragen zur Aufenthaltsqualität bei),
- Fassadenbegrünung (Belebung der Gebäudefassaden, Verbesserung des Mikroklimas, bietet Schutz und Nistmöglichkeiten für Vögel etc.),
- Vegetationsfähiges Oberflächenmaterial (gute optische Gliederung, Aufrechterhaltung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes).

Die Pflanzmaßnahmen sollen in ihrer Gesamtheit dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität von Flächen zu erhöhen und den durch den Eingriff entstehenden Qualitätsverlust im Naturhaushalt zu kompensieren bzw. zu minimieren. Die Vegetation soll Immissionen im Nahbereich ausfiltern, als Sichtschutz dienen und einen Ausgleich für die vorhandene und geplante Überbauung bzw. Versiegelung darstellen.

## **10. Hinweis**

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 3 – 1 und dem integrierten Grünordnungsplan sowie Umweltbericht offen gelegen und wird Bestandteil der Genehmigung.

Silberhausen, den ...09.05.2016.....

( Siegel )

  
.....  
Der Bürgermeister

## 11. Anlagen

- Katastrerauszug M 1:1000

