

Stadt Kölleda

Bebauungsplan Wohngebiet „Am Meisenweg“

Begründung

Stand: 2. Entwurf Juli 2024



Einordnung des Plangebietes – unmaßstäblich (Thüringen Viewer entnommen: 06.06.2024)

Auftraggeber: Stadt Kölleda
Mark 1
99625 Kölleda

Planverfasser: KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg
Dipl.-Ing. (FH) A. Hölzer

Tel.: 036453 / 865-0

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. ANLASS UND ERFORDERNIS | 6 |
| 1.1 Planungsanlass | 6 |
| 1.2 Planungserfordernis..... | 7 |
| 1.3 Städtebaulicher Grundsatz/planerische Zielstellung..... | 7 |
| 1.4 Verfahrensablauf | 8 |
| 2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION | 10 |
| 2.1 Landesplanung und Raumordnung..... | 10 |
| 2.2 B 176 Ortsumfahrung Köllda..... | 12 |
| 2.3 Flächennutzungsplan und sonstige Planungen..... | 13 |
| 2.4 Wohnbauflächenbedarf..... | 14 |
| 2.5 Standortalternativen..... | 15 |
| 3. BESTANDSDARSTELLUNGEN | 16 |
| 3.1 Lage | 16 |
| 3.2 Geltungsbereich | 17 |
| 3.3 Städtebauliche Einordnung/Nutzung..... | 18 |
| 3.4 Verkehrsanbindung..... | 18 |
| 3.5 Topographie | 19 |
| 3.6 Umweltsituation | 20 |
| 3.7 Eigentumsverhältnisse..... | 20 |
| 3.8 Technische Infrastruktur | 20 |
| 4. PLANUNGSZIEL/PLANUNGSKONZEPT | 20 |
| 4.1 Planungsziel | 20 |
| 4.2 Planungskonzept | 20 |
| 5. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG | 21 |
| 5.1 Elektro-/Gasversorgung | 21 |
| 5.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung | 21 |
| 5.3 Telekommunikation..... | 26 |
| 5.4 Müllentsorgung | 26 |
| 6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN | 26 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung | 26 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 27 |
| 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... | 28 |
| 6.4 Nebenanlagen | 28 |
| 6.5 Garagen, Carports, Stellplätze,..... | 28 |
| 6.6 Verkehrsflächen..... | 29 |
| 6.7 Grünflächen | 29 |
| 6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen | 30 |
| 6.9 Klimaschutz | 32 |
| 7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN..... | 33 |
| 7.1 Dachausbildung | 33 |
| 7.2 Fassade..... | 33 |

| | |
|--|-----------|
| 7.3 Mülltonnenstandplätze | 33 |
| 8. FLÄCHENBILANZ | 33 |
| 9. KOSTEN | 33 |
| 10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 34 |
| 11. HINWEISE..... | 34 |
| 12. UMWELTBERICHT | 35 |
| 12.1 Einleitung | 35 |
| 12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans..... | 35 |
| 12.1.2 Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung..... | 35 |
| 12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen | 36 |
| 12.2.1 Bestandsaufnahme | 36 |
| 12.2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft) | 36 |
| 12.2.1.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)..... | 39 |
| 12.2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit) | 40 |
| 12.2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und sonstige Sachgüter) | 40 |
| 12.2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach den Buchstaben a – d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) | 40 |
| 12.2.2 Auswirkungen des Vorhabens | 41 |
| 12.2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Auswirkungen auf die Schutzgüter in Natur und Landschaft)..... | 41 |
| 12.2.2.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)..... | 46 |
| 12.2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit)..... | 46 |
| 12.2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter)..... | 47 |
| 12.2.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)..... | 47 |
| 12.2.2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – d und i (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)..... | 48 |
| 12.2.2.7 Zusammenfassung erheblicher Auswirkungen | 48 |
| 12.2.3 Naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz | 48 |
| 12.2.4 Externe Maßnahmen..... | 50 |
| 12.2.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung | 51 |
| 12.2.6 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 55 |
| 12.2.6.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft) | 55 |
| 12.2.5.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)..... | 57 |
| 12.2.5.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit) | 57 |
| 12.2.5.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und sonstige Sachgüter) | 57 |
| 12.3 Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, h und j BauGB.... | 57 |
| 12.4 Alternativen..... | 58 |
| 12.5 Ergänzende Angaben | 58 |
| 12.5.1 Methodik..... | 58 |
| 12.5.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 58 |
| 12.5.3 Monitoring | 58 |
| 12.5.4 Zusammenfassung | 59 |
| 13. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / KOMPENSATIONSMAßNAHMEN..... | 60 |
| 13.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) | 60 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 13.2 | Externe Kompensationsmaßnahmen | 61 |
| 13.3 | Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes | 62 |
| 13.4 | Pflanzlisten | 63 |
| 13.4 | sonstige Hinweise | 64 |
| 13.5 | Maßnahmenblätter | 64 |
| 12. | QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | 87 |
| 13. | ANLAGE | 90 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Einordnung des Plangebietes – Auszug aus <i>geoproxy.thueringen</i> – unmaßstäblich (entnommen: 26.05.2021) | 6 |
| Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen (unmaßstäblich) | 11 |
| Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplanes Mittelthüringen (unmaßstäblich) | 12 |
| Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Lageplan – unmaßstäblich (Stand: 2011) | 13 |
| Abbildung 5: Auszug FNP (12.2023) | 13 |
| Abbildung 6: Auszug aus <i>geoproxy.thueringen.de</i> – unmaßstäblich (entnommen am 08.06.2021) | 17 |
| Abbildung 7: Ausschnitt aus der Planzeichnung (unmaßstäblich) – möglicher Leitungsverlauf (rote und rot gestrichelte Linie) der Umverlegung | 22 |
| Abbildung 8: Entwässerung B-Plangebiet "Am Meisenweg" – IB BCE – Auszug – Darstellung einer möglichen Zisterne | 24 |
| Abbildung 9: Hydrantenlage - unmaßstäblich | 26 |
| Abbildung 10: Externe Maßnahme A3. Grundkarte: ThüringenViewer 2024 | 77 |
| Abbildung 11: Externe Maßnahme A4. Grundkarte: ThüringenViewer 2024 | 79 |
| Abbildung 12: Externe Maßnahme A5. Grundkarte: ThüringenViewer 2024 | 81 |
| Abbildung 13: Externe Maßnahme A6. Grundkarte: ThüringenViewer 2024 | 84 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Vereinfachtes Verfahren | 8 |
| Tabelle 2: Weitere Schritte im Regelverfahren | 10 |
| Tabelle 3: Tabellenauszüge Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH (2021) | 23 |
| Tabelle 4: erforderliche Schall-Dämm-Maße | 31 |
| Tabelle 5: Flächenbilanz | 33 |
| Tabelle 6: Bewertung der Bodenfunktionen von Böden nach (TLUBN 2024) | 37 |
| Tabelle 7: Biotoptypen im Untersuchungsraum | 37 |
| Tabelle 8: Bewertung Schutzgut Mensch, Wohn- und Wohnumfeldfunktion | 40 |
| Tabelle 9: Detail-Bilanz: Eingriff in den Boden | 42 |
| Tabelle 10: Beanspruchung von Biotoptypen im Plangebiet (fett = Eingriffstatbestand) | 43 |
| Tabelle 11: Bestand, Ermittlung des Bestandswertes | 49 |
| Tabelle 12: Planung, Ermittlung des Planungswertes (Wohngebiet) | 49 |
| Tabelle 13: Ermittlung des Bestandswertes der geplanten externen Maßnahmenflächen | 50 |
| Tabelle 14: Maßnahmenplanung, Ermittlung des Planungswertes (Externe Maßnahmen) | 51 |
| Tabelle 15: Geplante Überwachungsmaßnahmen | 59 |

1. ANLASS UND ERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass

Für das Gebiet „Am Meisenweg“ in der Stadt Kölleda soll ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet erstellt werden.

Das Plangebiet „Am Meisenweg“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der ländlich geprägten Kleinstadt Kölleda im Bereich des Flächendreiecks von Bundesstraße B 85, der Verlängerung des „Langen Weges“ und dem „Finkenweg“.

Baulich-strukturell stellt der Planbereich eine Erweiterung der südlich angrenzenden Schillingstedter Siedlung dar. Die Fläche des Bebauungsplanes wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, ebenso die weiteren umgebenden Areale.



Abbildung 1: Einordnung des Plangebietes – Auszug aus geoproxy.thueringen – unmaßstäblich (entnommen: 26.05.2021)

Die Notwendigkeit der Realisierung des Plangebietes kann außerdem wie folgt begründet werden. In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Anforderungen an das Wohnen verändert. Dieser Trend wird mit Blick auf die demographischen Veränderungsprozesse sowie sich zunehmend ausdifferenzierender Lebensstile auch für die kommenden Jahre anhalten. Um den künftig nachgefragten Wohnbedarfen gerecht zu werden, ist der Wohnungsmarkt möglichst vielschichtig zu gestalten. Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland ist somit die Entwicklung eines Wohnangebotes im nachgefragten Segmente des Einfamilienhausbaus erforderlich.

Innerhalb des Sektors der Mehrgeschossbauten besteht in der Kernstadt Kölleda bereits ein ausreichendes und qualitativ hochwertiges Wohnraumangebot an Miet- und Sozialwohnungen. Daher spielt diese Wohnform in der aktuellen Wohnungsnachfrage sowie im mittelfristigen Baugeschehen nur eine untergeordnete Rolle.

Mit dem Bebauungsplan „Am Meisenweg“ soll auf 22 Grundstücken Baurecht für Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen werden, um so auf die örtliche Baulandnachfrage in der Stadt Kölleda angemessen zu reagieren. Es gilt, die nachfolgende Grundstücknutzung vorzubereiten und die Eigentumsbildung der Bevölkerung als eine Voraussetzung der Standortverbundenheit zu unterstützen. Damit werden ebenfalls die umfangreichen interkommunalen Anstrengungen zum weiteren Ausbau des Großgewerbestandortes Kölleda-Kiebitzhöhe in Hinblick auf die Ansiedlung von Arbeitskräften gefördert. Die Stabilisierung der Bevölkerungszahlen ist ein zusätzlicher Effekt.

1.2 Planungserfordernis

Um die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines Baugebietes zu schaffen, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei finden die Grundsätze der Bauleitplanung Anwendung.

Des Weiteren sollen auf Basis einer städtebaulichen Konzeption für die Flächen im Geltungsbereich verbindliche Beurteilungsgrundlagen im Sinne der angestrebten städtebaulichen Ordnung durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden.

1.3 Städtebaulicher Grundsatz/planerische Zielstellung

Mit der Realisierung der Planung wird den grundsätzlichen Entwicklungszielen der Stadt Kölleda entsprochen. In den Bebauungsplan integrierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden dazu beitragen, den Belangen des Naturschutzes, des Umweltschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, des Lärmschutzes und des Städtebaus gerecht zu werden.

Vorgaben, wie z.B. die Anordnung der Baufelder, ermöglichen eine optimale Flächenausnutzung unter Beachtung eines ausreichenden Maßes an Besonnung und Belüftung.

Es soll eine harmonische Bebauungsstruktur durch die aufgelockerte Bauweise, die Integration eines hohen Grünanteils in den Randbereichen und unter Anknüpfung an benachbarte Erschließungsanlagen entstehen.

Als planerische Zielstellungen können zusammenfassend folgende definiert werden:

- Schaffung einer architektonisch und energetisch modernen Wohnbebauung unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben des Umgebungsbestandes
- Schaffung einer attraktiven Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Kölleda basierend auf den existenten Nachfragen
- Nutzung eines Randstandortes, der angrenzend bereits bebaut ist, mit dem Vorteil der Integration in die bebaute Ortslage und unter Bereitstellung eines hohen Grünanteils und der Fortsetzung vorhandener erschließungsanlagen
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Erhaltung und Absicherung der Verfügbarkeit von Arbeitskräften für den Großindustriestandort Kölleda-Kiebitzhöhe
- Stärkung der Stadt Kölleda als Leistungsträger im ländlichen Raum mit wirtschaftlichen Potentialen und einem breiten Spektrum an qualifizierter Grundversorgung

Das Plangebiet ist vor allem als Wohnraumangebot zur Eigentumsbildung angedacht. Infrastrukturelle Einrichtungen für die Ansprüche unterschiedlicher Altersgruppen (betreutes Wohnen, Gaststätten, Kindergarten usw.) sowie Bildungs-, Sport- und Versorgungseinrichtungen sind im Stadtgebiet der Stadt Kölleda vorhanden. So ist beispielsweise das ca. 450 m entfernte Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion in etwa 10-15 Minuten fußläufig über den „Langen Weg“ zu erreichen. In etwa 300 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich in Richtung Stadtzentrum an der Brückentorstraße ein Nahversorger.

Das Angebot für das Segment des Einfamilien- bzw. Doppelwohnhauses stellt eine wichtige und attraktive Ergänzung zu den verdichteten Wohnanlagen (Wilhelm-Pieck-Ring und Bahnhofsviertel) von Kölleda sowie zur gewachsenen historischen Bebauung im Zentrum dar. Auf diese Potenziale kann auf Grund des Wohnraumzusatzbedarfs in diesem Segment nicht verzichtet werden. Bestehende Innenentwicklungspotentiale wurden und werden konsequent ausgeschöpft.

1.4 Verfahrensablauf

Mittels Bebauungsplanung gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) sollte das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

Durch den Stadtrat der Stadt Kölleda wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens am 20.09.2017 gefasst. Um das Flurstück westlich des Langen Weges in die Planung einzubeziehen wurde der Aufstellungsbeschluss mit Beschlusslage des Stadtrates am 05.03.2019 ergänzt.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde nicht angewandt, eine Kompensationspflicht entfiel. Nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wurden in der Begründung und bei der Abwägung berücksichtigt.

Zur Bewertung artenschutzrechtlicher Belange erfolgte eine Feldhamsterkartierung. Die Ergebnisse sind im Pkt. 3.6 dargelegt.

Folgende Gründe wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung für die Anwendung des § 13 b BauGB benannt:

- Das Plangebiet grenzt an im Zusammenhang bebaute Bereiche an bzw. rundet diese ab. Dabei handelt es sich um örtliche Bestandsbebauung im Sinne des § 34 BauGB.
- Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von 27.986 m². Nach Abzug der Verkehrsfläche (2.451 m²), der Grünflächen (7.698 m²) und der Flächen für Versorgungsanlagen (23 m²) verbleibt eine Nettobaufläche von 17.814 m². Unter Ansatz einer höchstmöglichen Grundflächenzahl mit Überschreitung von 0,45 verbleibt eine überbaubare Grundfläche von 8.016 m². Diese liegt damit deutlich unter dem zulässigen Schwellenwert von 10.000 m² gemäß § 13 b BauGB und der damit verbundenen Anwendungsmöglichkeit des § 13 a BauGB.
- Das Plangebiet soll vorrangig der Realisierung einer Wohnnutzung dienen.
- Mit dem Bebauungsplan ist die Umsetzung von Vorhaben geplant, die keiner UVP-Pflicht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in der Begründung und bei der Abwägung berücksichtigt. Die Ergebnisse sind unter Pkt. 3.6 der Begründung dargestellt
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht zu beachten.

Das Planverfahren im Zusammenhang mit dem, § 13 b BauGB wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt (vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Tabelle 1: Vereinfachtes Verfahren

| Lfd.-Nr. | Verfahrensschritte |
|----------|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan |
| 2. | Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf |
| 3. | Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Stellungnahmen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) |
| 4. | Abwägungsbeschluss |
| 5. | Satzungsbeschluss |
| 9. | Genehmigung des Bebauungsplanes nach ThürKO |
| 10. | Bekanntmachung der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung |

Zur Grundlagenermittlung wurden vorab folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Planung angefragt: Landratsamt Sömmerda, Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser Sömmerda mbH, Thüringer Energienetze (TEN), Thüringisches Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie, Landesamt für Bau und Verkehr.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden, soweit von Belang, in den Planentwurf eingearbeitet bzw. es fand eine Vorabklärung zu gegebenen Hinweisen statt.

In Auswertung einer ersten Grundlagenermittlung erfolgte am 05.09.2019 ein Abstimmungstermin im Landratsamt Sömmerda u.a. mit Vertretern der VG Kölleda sowie der Untere Naturschutzbehörde. Insbesondere wurde die Klärung der weiteren Verfahrensweise in Bezug auf Vorkommen des Feldhamsters (Gutachten erforderlich), der Feldlerche (Bauzeitenregelung) und hinsichtlich der Wahl des Bebauungsplanverfahrens diskutiert.

In Vorbereitung des Planverfahrens wurden die folgenden Untersuchungen und Gutachten erstellt:

- Feldhamsterkartierung im Bereich Kölleda Dipl. agr. ing. Stefani Martens, Pfarrgasse 53, 99869 Großretzbach (13.05.2020)
- Entwässerung B-Plangebiet „Am Meisenweg“ / Hydraulisches Gutachten (2021) Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
- Schallimmissionsprognose / 2127-19-AA-20-PB002 (Juni.2021) SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH / Hartmannsdorf
- Fortschreibung der Wohnflächenbedarfsanalyse f. d. Stadt Kölleda mit Ortsteilen (29.04.2021) Claus-Christoph Ziegler / Freier Landschaftsarchitekt / Heilbad Heiligenstadt

Die Ergebnisse wurden in den Planentwurf eingestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zur Niederschrift abgegeben. Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

Folgende Inhalte wurden eingearbeitet:

- Wegfall des südwestlichen Feldweges, da kein Bedarf mehr besteht – Integration der Fläche in die öffentliche Grünfläche
- Konkretisierung des Nutzungsinhaltes der privaten Grünfläche

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 6 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 3 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

Folgende Inhalte wurden eingearbeitet:

- Ergänzung der Bemaßung und Klarstellung von Piktogrammen in der Planzeichnung
- Ergänzung von Hinweisen zum Artenschutz, zum Baulärm, zu Erdarbeiten und zu landwirtschaftlichen Emissionen
- Klarstellung der Festsetzung zur Lärmschutzwand
- Ergänzung der Festsetzung zu Mülltonnenstandplätzen und zur Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile
- Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung
- Festsetzung von Rückhaltezysternen (Regenwasser)
- Wegfall des westlichen Feldweges

Die einzelnen Einarbeitungen führten zu keiner Planänderung. Eine erneute Auslage / Beteiligung war nicht erforderlich.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 23.11.2021 gefasst. Die Genehmigung des Planes wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landratsamt Sömmerda) erteilt.

Auf Grund einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist der § 13 b Satz 1 BauGB nicht mehr anwendbar. § 13 b BauGB verstößt gegen EU-Recht und darf nicht mehr angewendet werden. Der Bebauungsplan muss somit im Regelverfahren, mit Umweltbericht und Grünordnungsplanung aufgestellt und das Verfahren entsprechend geführt werden, um dem Plan eine Rechtssicherheit zu geben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist damit anzuwenden, eine Kompensationspflicht besteht.

Zur Mängelbeseitigung wird das Planungsverfahren zum Bebauungsplan gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches § 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung wieder aufgenommen und im Regelverfahren durchgeführt.

Tabelle 2: Weitere Schritte im Regelverfahren

| Lfd.-Nr. | Weitere Verfahrensschritte |
|----------|--|
| 1. | Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf |
| 2. | Veröffentlichung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Stellungnahmen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) |
| 3. | Abwägungsbeschluss |
| 4. | Satzungsbeschluss |
| 5. | Genehmigungsanzeige |
| 6. | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung |

Folgende Änderungen werden im 2. Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen:

- Integration eines Umweltberichtes
- Integration der Ausgleichsbilanz und damit verbundene Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme
- Anpassung der Begründung (Verfahrensübersicht; BP wird aus dem FNP entwickelt; Wegfall der Bedarfsermittlung, da auf Ebene des FNP erfolgt; Anpassung Aussagen zur Oberflächenwasserbehandlung)

2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

- Zuordnung der Stadt Kölleda zu den „Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“
- innerhalb der Raumstrukturtypen liegt Kölleda im „Innerthüringer Zentralraum“, der als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen wie europäischen Wettbewerb gestärkt werden soll
- der Stadt Kölleda wird die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, d.h. Konzentration und zukunftsfähige Gestaltung der Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten
- Siedlungsentwicklung
 - Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte
 - Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren
 - Die Zersiedlung und Zerschneidung von Landschaftsräumen ist zu vermeiden.
 - Die Siedlungsentwicklung soll sich nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT):

- Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und in 10 km Entfernung zum Mittelzentrum Sömmerda
- Einstufung der Stadt Kölleda/ Kernstadt Kölleda als Grundzentrum
- Ausweisung Stadt Kölleda als Grundversorgungsbereich für die Stadt Kölleda sowie die Gemeinden Beichlingen, Großmonra, Großneuhausen, Kleinneuhausen, Ostramondra und Schillingstedt
- Ausweisung des Vorranggebietes Großflächige Industrieansiedlung: IG-3 – Sömmerda / Kölleda auf Gemarkungen der beiden Städte
- Lage in der Nähe überregional bedeutsamer Straßenverbindungen: europäisch bedeutsame Straßenverbindung A 71 zwischen der Anschlussstelle Sömmerda-Ost und dem Autobahndreieck Südharz mit der Anschlussstelle Kölleda und regional bedeutsamen Straßenverbindungen (B 85, B87)

- Regional bedeutsame Schienenverbindungen: Straußfurt – Sömmerda – Kölleda – Buttstädt – Großheringen (Pfefferminzbahn) mit Anschluss an großräumig bedeutsame Schienenverbindung höherer Stufe
- Klassifizierung von Kölleda als Güterverkehrsstelle und Zugangspunkt für Anschlussbahnen
- Der landesbedeutsamen Entwicklungskorridor entlang der A 71: Landesgrenze Sachsen-Anhalt – Artern/Unstrut – Sömmerda – Erfurt – Arnstadt – Ilmenau – Meiningen tangiert Kölleda
- Ausweisung bedeutsamer Straßenverbindung
 - Europäisch bedeutsame Straßenverbindung:
 - A 71 - Anschlussstelle Sömmerda-Ost (8 km Entfernung) und Anschlussstelle Kölleda (5 km Entfernung) über
 - Realisierung der Verbindung zwischen der Anschlussstelle Sömmerda-Ost (A 71) und dem Autobahndreieck Südharz (A 38 /Sachsen-Anhalt) als vordringliche Aufgabe benannt (erfolgt)
 - Regional bedeutsame Straßenverbindung:
 - B 176 - Kölleda – (Bad Bibra)
 - Kölleda – A 71 / Anschlussstelle Sömmerda-Ost
 - Kölleda – A 71 / Anschlussstelle Kölleda
- Auf der Ebene der regional bedeutsamen Straßenverbindungen sollen folgende Vorhaben umgesetzt werden: OU B 176 - Neubau der Ortsumfahrung Kölleda bei verkehrlicher Notwendigkeit.
- Es grenzen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung an das Plangebiet (in ca. 5 km Entfernung befindet sich nördlich des Plangebietes das Vorranggebiet „FS-136 – Trockenstrukturen bei Battendorf“ sowie südlich und nördlich das Vorbehaltsgebiet „fs-71 – Unterlauf der Schafau und Monna“)
- Ein Vorranggebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung „LB-18 – Nordöstlich Leubingen“ erstreckt sich nördlich der Bundesstraße B 85
- Im Bereich des Plangebietes wurden die Flächen als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung eingestuft.



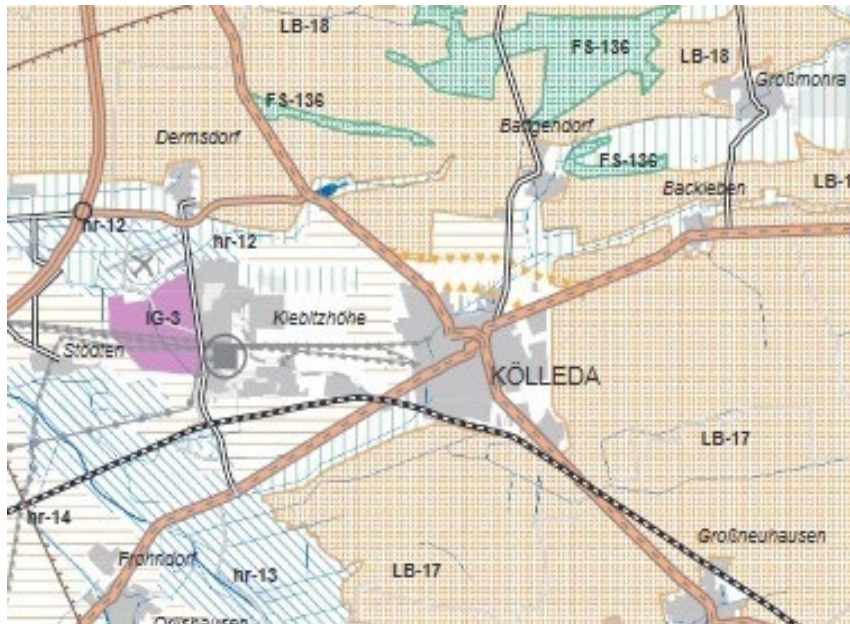
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen (unmaßstäblich)

Im Regionalplan wird u.a. folgendes Leitbild der Siedlungsentwicklung (Rahmenbedingungen und Leitbilder Mittelthüringen - Pkt. 2.1) formuliert:

- Erhaltung und entsprechend den zukünftigen Bedürfnissen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur in allen Teilen des Landes unter Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse
- Ländlicher Raum: bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung bei Beachtung der Tragfähigkeit und Eigenart ländlicher Strukturen als begrenzenden Faktoren (G 1-3)

Im Regionalplan Mittelthüringen ist der Bereich des Bebauungsplangebietes Bestandteil einer von landwirtschaftlichen Flächen umgebenen Außenbereichsfläche. Es handelt sich um ein an das Siedlungsgefüge angelagertes Plangebiet. Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und aus dem Regionalplan werden durch den Bebauungsplan umgesetzt.

Stand: 07.11.2019 bis 10.02.2020 – Anhörung / Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes zur Änderung des Regionalplanes



Es erfolgte die Zuordnung der Stadt Köllda zum Übergangsbereich zwischen dem demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in teilweise oberzentrenferner Lage "Westliches Thüringen" und dem demografisch weitgehend stabilen Raum mit wirtschaftlichen Handlungsbedarfen "Mittleres Thüringer Becken".

Im Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen wird der Stadt Köllda bei der Sicherung der Daseinsvorsorge ein besonderes Gewicht beigemessen. Die Potentiale im Bereich der Daseinsvorsorge sollen effektiv gesichert und dadurch die Attraktivität der Gemeinde steigert werden.

Am nördlichen Ortsrand von Kölleda ist mit langfristigem Zeithorizont die Realisierung einer Ortsumgehungsstraße von der Bundesstraße B 176 bis zur Bundesstraße B 85 (Einnümdungskorridor nördlich des B-Plangebietes), vorgesehen. Die Maßnahme B 176 OU Kölleda ist im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 in den *Weiteren Bedarf* aufgenommen worden.

Der geplante Korridor der Ortsumgehung wurde bereits als Hinweis zur Trassenfreihaltung in die Plandarstellung des 1. Entwurfs zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen aufgenommen (Stand 12.02.2019 Änderung Entwurf).

Der letzte Bearbeitungsstand der Unterlagen zur Vorplanung (Bearbeitung durch SBA Mittelthüringen, jetzt TLBV Region Mitte) datiert aus dem Jahre 2009. Derzeit erfolgt im TLBV, Referat 41, keine Bearbeitung der Planung B 176 OU Kölleda.

Auszug aus dem Projektdossier:

"Mit der vollständigen Inbetriebnahme der A 71 ist von weiträumigen Verkehrsverlagerungen auszugehen, die eine Neuordnung des Straßennetzes erfordern."

Die Anbindung des östlichen Umlandes von Kölleda an die A 71 AS Kölleda und an das Mittelzentrum Sömmerda erfolgt durch die von Osten nach Westen verlaufende Straßenverbindung der B 176, B 85 und L 1051. Planungsziel des Freistaates Thüringen ist die Verbesserung des Verkehrsflusses durch die Schaffung einer durchgehend anbaufreien Straße, die künftig als B 176 geführt werden soll. Gleichzeitig wird durch die Neubaustrecke die Entlastung der Stadt Kölleda vom Durchgangsverkehr und damit eine Verbesserung für das Wohnumfeld angestrebt. Gegenwärtig wird die Ortsdurchfahrt Kölleda wegen der begrenzten Straßenquerschnitte in Verbindung mit den städtischen Nutzungsansprüchen wie Erschließungs- und Aufenthaltsaufgaben teilweise im Einbahnstraßensystem geführt, so dass die Ortslage von starken Trennwirkungen und hohen Lärm- und Schadstoffbelastungen geprägt ist. Derzeit ergeben sich in Kölleda Verkehrsstärken von 5.600 Kfz/24 h. Mit Fertigstellung der A 71 sind im Zuge der Neubaustrecke Verkehrsstärken von 4.200 Kfz/24 h zu erwarten (11,9 % SV-Anteil).

Der im nachfolgenden Lageplan dargestellte Verlauf des Projekts stellt eine der Lösungsmöglichkeiten dar. Dieser Verlauf liegt der gesamtwirtschaftlichen, umweltfachlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung bzw. Beurteilung zugrunde. In den nachfolgenden Planungsstufen kann sich der Verlauf verändern. In diesem Fall wird regelmäßig eine neue gesamtwirtschaftliche Bewertung zum Nachweis der Bauwürdigkeit des Projekts durchgeführt."

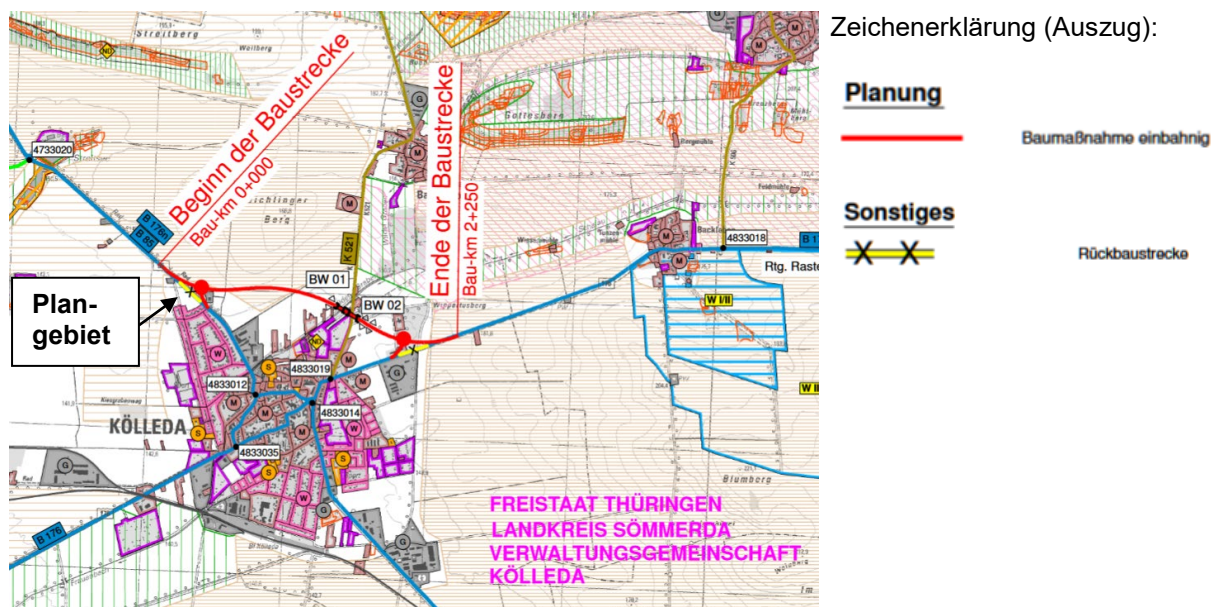


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Lageplan – unmaßstäblich (Stand: 2011)

Gemäß derzeitiger Trassenvariante rückt die Ortsumfahrung der B 176 in östliche Richtung ab, so dass sich der Abstand zur Wohnbebauung (Bestand) und zum Plangebiet vergrößert.

2.3 Flächennutzungsplan und sonstige Planungen

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

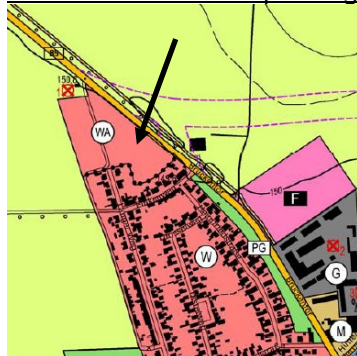


Abbildung 5: Auszug FNP (12.2023)

Die Stadt Kölleda hat am 21.05.2024 den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst.

Nach Beschlussfassung über die Feststellung erfolgte der Antrag auf Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt) gem. § 6 Abs. 1 BauGB.

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB realisiert. Dem Entwicklungsgebot wird entsprochen.

Bebauungspläne und andere Planungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Meisenweg“ in Kölleda liegen keine rechtsgültigen Bebauungspläne bzw. anderweitige Planungen vor.

2.4 Wohnbauflächenbedarf

Die ländlich geprägte Kleinstadt Kölleda gehört zum Landkreis Sömmerda und ist Mitglied der Planungsgemeinschaft Mittelthüringen. Sie besitzt zentralräumlich die Funktion eines Grundzentrums. Die Landeshauptstadt Erfurt, als benachbartes Oberzentrum, befindet sich ca. 35 km und das Mittelzentrum Sömmerda ca. 10 km von Kölleda entfernt.

Die Stadt Kölleda besteht seit dem Jahre 2019 aus folgenden Ortsteilen: Beichlingen, Altenbeichlingen, Großmonra, Backleben, Burgwenden, Battendorf, Dermsdorf und Kiebitzhöhe.

Kölleda ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft, ohne jedoch selbst Mitglied zu sein.

Die Stadt Kölleda ist gemäß dem **Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringens** (RP-MT) als Grundzentrum eingestuft und übernimmt somit eine zentralörtliche Funktion. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in zentralen Orten dient dazu, deren Funktion im ländlichen Raum zu stärken und in erforderlichem Umfang differenziert nutzbare Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren ist sowohl im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan, als auch im Entwurf (RP-MT/ 2019) der Standort des Industriegebietes „Kölleda-Kiebitzhöhe“ als Vorranggebiet Großflächige Industrieansiedlung (IG-3 – Sömmerda / Kölleda) klassifiziert worden. Damit besitzt der Großstandort eine hohe strukturpolitische und landesweite Bedeutung für weitere Industrieansiedlungen mit außerordentlichem Flächenbedarf sowie einem großen Potential an Arbeitsplätzen. Es wird eingeschätzt, dass der genannte Standort über sehr gute Standorteigenschaften verfügt und damit regional und überregional konkurrenzfähig aufgestellt sowie in der Lage ist, positive Effekte für die Region zu erbringen. In der Vergangenheit haben sich verschiedene größere Unternehmen im bestehenden „Industrie- und Gewerbegebiet Kölleda-Kiebitzhöhe“ angesiedelt, wozu u.a. auch das international agierende Motorenwerk MDC Power GmbH, eine Tochtergesellschaft der Daimler AG mit ca. 1.400 Mitarbeitern sowie Unternehmen der Elektrotechnik/ Elektronik beispielsweise die Funkwerk AG gehören. Es stehen bereits nur noch geringe Flächenreserven für Neuansiedlungen zur Verfügung.

Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Flächen im Industrie- und Gewerbegebiet Kölleda-Kiebitzhöhe - insbesondere im Sektor großflächiger Angebote - haben die Städte Sömmerda und Kölleda gemeinsam ein Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des bestehenden „Industrie- und Gewerbegebietes Kölleda-Kiebitzhöhe“ durchgeführt. Mit der Entwicklung des Plangebietes „IG 3“ Sömmerda/Kölleda (B-Plan Nr. 17 Industriegebiet Sömmerda und B-Plan Nr. 1/13 Industriegebiet Stadt Kölleda) und der Genehmigung und Umsetzung von 106 ha Gewerbe- und Industrieflächen wird der vorhandene Gewerbestandort seine Flächengröße etwa verdoppeln. Aus dieser Ausweisung / Entwicklung heraus lässt sich eine über den örtlichen Bedarf hinausreichende Baulandbereitstellung für die zukünftige Ansiedlung von Arbeitskräften ableiten. Die zu erwartende Entwicklung lässt auf einen Arbeitskräftebedarf von mehreren tausend Menschen schließen. Die Verfügbarkeit von Wohnraum bzw. Wohnbauland ist heute ein wichtiger Standortfaktor der Unternehmen und trägt zur Absicherung des Fachkräftebedarfs sowie zu Firmenbindung bei. Wohnungsknappheit und ein stark angespannter Wohnungsmarkt könnten prognostisch zu einer Abwanderung in die umgebenden städtischen Zentren führen bzw. das Arbeitskräfte-Einpendlersaldo und alle damit verbundenen negativen Umweltfaktoren unverhältnismäßig verstärken.

Zu berücksichtigen ist, dass die Stadt Kölleda bereits jetzt zu den Einpendlergemeinden zählt. Laut Pendleratlas 2024 stehen den 3.715 Einpendlern 1.594 Auspendler gegenüber. Hinsichtlich der Verringerung der Verkehrsbelastungen, der Klimaschonung sowie der Energieeinsparung wären positive Effekte durch eine arbeitsplatznahe Wohnbaulandbeschaffung für Fachkräfte zu erzielen.

Die Bereitstellung von attraktivem und bedarfsgerechtem Wohnraum im Umgebungsbereich der Industrie- und Gewerbeansiedlungen würde außerdem zur nachhaltigen Stärkung des ländlichen Raumes führen.

Unter der Option der Absicherung einer kurz- bis mittelfristigen Arbeitskräfteansiedlung vor Ort und einem damit verbundenen Bevölkerungszuwachs sind über die bestehenden Leerstandspotentiale hinaus, örtliche Angebote im Segment des Einfamilienhausbaus notwendigerweise zu entwickeln.

Neben dem umfangreichen und qualitativ hochwertigen Arbeitsplatzangebot verfügt die Stadt Kölleda über eine sehr gute Ausstattung an Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (u.a. Grund- und Regelschule, Gymnasium, 3 KITA's, die Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportstätte mit Vereinshaus, das Schützenhaus, das sozio-kulturelle Zentrum "Altes Amtshaus", das Stadt- und Funkwerkmuseum, das Multifunktions-spielfeld sowie das sanierte Streitseebad. Zur Absicherung der medizinischen Grundversorgung stehen ein breites Spektrum an Arztpraxen, zahlreiche gesundheitsnahe Dienstleister, mobile Pflegedienste sowie vollstationäre und ambulante Altenpflegeeinrichtungen zur Verfügung. Außerdem besitzt die Stadt hinsichtlich kommunaler Verwaltungssitze, Nahversorgungszentren, Kreditinstituten und Postagenturen weitere Merkmale einer qualifizierten Grundversorgung.

Zu den Standortqualitäten gehören weiterhin ein angemessener Ausbau- und Modernisierungsstand der technischen Infrastruktur, eine gute Vernetzung im regionalen und überregionalen Verkehrsnetz von Straße und Schiene sowie eine gute ÖPNV-Anbindung. Damit besitzt die Stadt Kölleda günstige Bedingungen für die Intensivierung der Wohnfunktion, speziell auch für die Ansiedlung junger Familien. Zur langfristigen Auslastung dieser überörtlich wirksamen sozialen und infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen sind relativ stabile Bevölkerungszahlen eine Grundvoraussetzung. Hier sieht sich die Stadt Kölleda in der Verantwortung der Bereitstellung von nachgefragtem Wohnbauland als kommunale Aufgabe umzusetzen.

Die Stadt Kölleda konnte in den letzten Jahren eine stabile Bevölkerungszahl verzeichnen. Dieser Fakt wird sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand in den kommenden Jahren fortsetzen; d.h. auch zukünftig ist eine verstärkte Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu erwarten. Dies belegen die Zahlen der Bautätigkeit sowie die Baulandnachfragen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Kölleda dargelegt und nachgewiesen. Die Ausweisung der Planflächen basiert auf dem Bedarfsnachweis. Der Flächennutzungsplan liegt dem Bebauungsplan zu Grunde.

2.5 Standortalternativen

Das Hauptaugenmerk bei der Standortsuche bildeten folgende Kriterien:

- schnelle Flächenverfügbarkeit durch Erwerbsbereitschaft bzw. Nutzung städtischer Flächen
- Realisierung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- günstige Erschließungsbedingung
- Sicherstellung einer effektiven Bebaubarkeit

In Vorbereitung der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Am Meisenweg" erfolgte eine Betrachtung zu möglichen Alternativstandorten:

nördlicher Ortsrand zwischen B85 und B 176

Die Flächenstruktur ist sehr kleinteilig. Die abwasserseitige Erschließung ist umfänglich erforderlich. Die Trinkwasserversorgung kann über den in der B85 vorhandenen Leitungsbestand erfolgen. Eine Siedlungserweiterung am nördlichen Ortsrand (östlich der B 85) wäre denkbar, wobei auf Grund der Vielzahl der zu erwerbenden kleinen Flurstücke der Eigentumserwerb langwierig bzw. überhaupt nicht lösbar ist.

Des Weiteren befindet sich am nördlichen Ortsrand (östlich der B 85) eine Gewerbefläche mit Handelseinrichtungen, die Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr (Besucherverkehr der Einkaufsmärkte) zur Folge hat (Nutzungsunverträglichkeit).

Östlicher Ortsrand zwischen der B 176 und der B85

Als potentiell möglicher Standort ist hier der Bereich angrenzend an die B176 zwischen dem Hotel „Zur alten Molkerei“ und dem Altlaststandort der ehemaligen LPG-Ställe zu nennen. Die trinkwasserseitige Anschlussmöglichkeit ist gegeben. Abwasserseitig ist der Standort nicht erschlossen. Erschwerend kommen die Altlastenproblematik sowie die nicht vorhandene Flächenverfügbarkeit hinzu.

Bezogen auf den Verkehrslärm würde eine ähnliche Situation wie am Plangebiet bestehen.

Südlicher Ortsrand zwischen der B85 und Angerstraße

Der Bereich der Kleinfelder/Gärten (zwischen B85 und Gebösestraße) befindet sich ausschließlich im privaten Eigentum. Die Klärung der Eigentumsverhältnisse, verbunden mit einem Grundstückserwerb, ist auf Grund der Vielzahl kleiner Flurstücke nur sehr langfristig, schwierig und teuer lösbar bzw. einvernehmlich überhaupt nicht lösbar.

Erschließungsanlagen (Trinkwasser/Abwasser) wären vorhanden und ausbaufähig, eine Flächenverfügbarkeit besteht nicht.

Der weitere südliche Ortsrand wird begrenzt durch die Bahnanlage sowie vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen (Nutzungskonflikte Wohnen – Gewerbe). Damit ist hier keine Wohnbebauung sinnvoll.

Westlicher Ortsrand.

Eine Erweiterung im westlichen Bereich würde ein Heranrücken einer Wohnbebauung an das sich weiter entwickelnde Industrie- und Gewerbegebiet Köllda – Kiebitzhöhe zur Folge haben. Des Weiteren befindet sich am westlichen Ortsrand ebenfalls der Sportplatz, der einer intensiven Schul- und Freizeitnutzung unterliegt

Das Angliedern der Bebauung entlang vorhandener Wege in westlicher Richtung würde des Weiteren zu fingerartigen Erweiterungen in den Landschaftsraum hinaus führen.

Der Bereich entlang der Angerstraße ist gem. Entwurf zum Flächennutzungsplan und im ISEK als Entwicklungsbereich für Kultur- und Freizeitanlagen vorgesehen.

Im Ergebnis der Standortbetrachtungen wurde sich aus folgenden Gründen für das Plangebiet entschieden:

- Das Wegegrundstück (Flurstück 103/1) befindet sich im städtischen Eigentum. Die Flurstücke 846/96 und 96/60 werden von der Stadt erworben (Verkaufsbereitschaft besteht). Die Fläche westlich des Weges (Flurstück 54/16) wird ebenfalls durch die Stadt erworben (Verkaufsbereitschaft besteht). Somit wird sich das gesamte Plangebiet im städtischen Eigentum befinden.
- Der Standort setzt eine vorhandene Siedlungsstruktur fort und rundet die Ortslage ab.
- Der Standort ist abwasserseitig (Schmutzwasser) und trinkwasserseitig gut erschließbar, da sich in diesem Bereich bereits ein neuer Kanal befindet.
- Die Versorgung mit den Medien (Strom, Gas) ist ohne großen Kostenaufwand möglich
- Der verkehrstechnische Anschluss ist über die angrenzende Gemeindestraße auf die Bundesstraße ohne weitere Erschließungsaufwendungen gegeben.

Aufgrund der existenten Rahmenbedingungen hat sich die Stadt Köllda für den Standort des Plangebietes entschieden und kann auf diese Weise schnellstmöglich Wohnraum entsprechend der ständigen Nachfragen von Bauwilligen bereitstellen.

3. BESTANDSDARSTELLUNGEN

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Köllda.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Bundesstraße B 85 direkt angrenzend (in Nordwest-Südost-Richtung)
- Bestandsbebauung Schillingstedter Siedlung (in südlicher Richtung)
- ackerbaulich genutzte Flächen (in westlicher Richtung)
- eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich eines Trafogebäudes (in nördlicher Richtung)

Das Plangebiet stellt eine Restfläche in Verlängerung der Schillingstedter Siedlung, mit ackerbaulicher Nutzung dar.

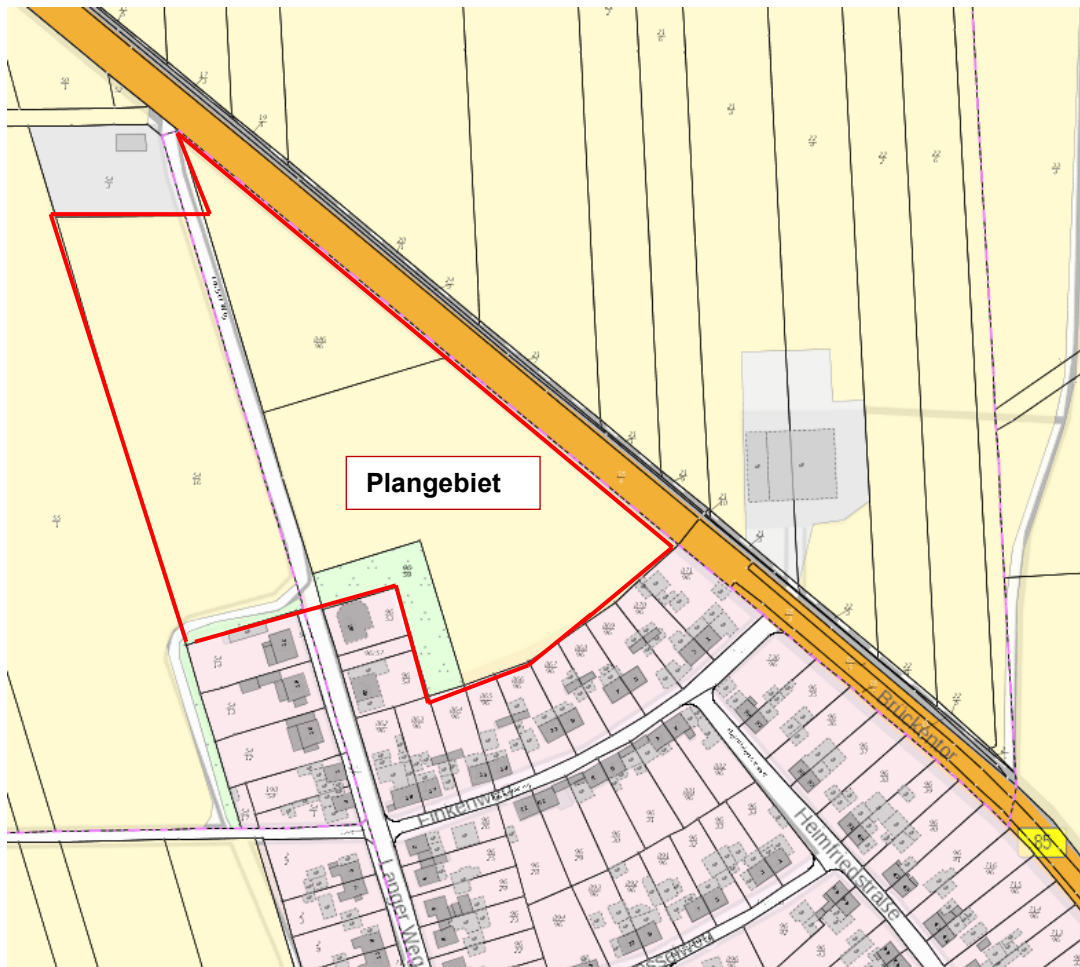


Abbildung 6: Auszug aus geoproxy.thueringen.de – unmaßstäblich (entnommen am 08.06.2021)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Meisenweg“ besitzt eine Größe von ca. 2,79 ha. Er umfasst folgende Flurstücke der Fluren 1 und 2 / Gemarkung Kölleda:

- Flur 1 - 54/16
- Flur 2 - 846/96; 96/59, 96/60 und 103/1 (teilweise)

Externe Kompensationsmaßnahmen

Abriss Feuerwehrrgerätehaus Dermsdorf (A3)

- Gemarkung Dermsdorf, Flur 4 – Flurstück 63/7

Anpflanzung von Hecken zur Eingrünung der Deponie Battendorf (A4)

- Gemarkung Großmonra, Flur 6 - Flurstück 247/33

Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Backleben (A5)

- Gemarkung Backleben, Flur 2 - Flurstücke 362/8 und 363/8

Anlage einer Streuobstwiese am östlichen Ortsrand von Backleben (A6)

- Gemarkung Backleben, Flur 2 - Flurstücke 260/21 und 68/5

3.3 Städtebauliche Einordnung/Nutzung

Städtebauliche Einordnung

Die Planfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang der Stadt Kölleda und grenzt direkt an die Bundesstraße B 85. Südlich erstreckt sich das im Jahre 1936 errichtete Wohngebiet Schillingstedter Siedlung und wird durch die Bebauung entlang der Straße Finkenweg von diesem abgetrennt. Die Haupteerschließungsachse der Kleinsiedlung, der „Lange Weg“, schließt - mit seiner noch unbebauten Verlängerung - gemeinsam mit der B 85 – das Plangebiet „Am Meisenweg“ ein.

Mehrere Wohnhäuser erweiterten die bebaute Siedlungsfläche am „Langen Weg“ bereits in nördlicher Richtung. Somit kann ein Zusammenhang zu den bestehenden Wohngebäuden der Kleinsiedlung (Siedlungszusammenhang) erzeugt werden.

Am nördlichen Ende der Verlängerung „Langer Weg“ und der Einmündung des Feldweges in die Bundesstraße befindet sich ein Gebäude/Grundstück der Energieversorgung. Es markiert den nördlichen Endpunkt des Plangebietes.

Die Schillingstedter Siedlung ist größtenteils durch eine strenge Bebauungsstruktur geprägt. Beidseitig der Straßenverläufe sind die Einzel- und Doppelhäusern relativ regelmäßig in Baufluchten angeordnet sowie rückwärtig mit kleinen Nebengebäuden und Hausgärten ergänzt worden. Die Mehrzahl der Gebäude ist eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschoss. Der Bebauungsplan „Am Meisenweg“ nimmt dieses Bebauungsschema auf und führt es als Abrundung des Bestandsgebietes in gleicher Bauweise weiter.

Das Stadtzentrum von Kölleda ist ca. 1 km vom Plangebiet entfernt und damit fußläufig zu erreichen. Die Kernstadt hält das gesamte Spektrum der grundzentrenrelevanten Angebote der Daseinsvorsorge bereit. Ein Nahversorger (Waren des täglichen Bedarfs) mit Fleischer, Getränkemarkt und Bäcker existiert bereits in unmittelbarer Nähe; ca. 300 m Entfernung. Das westlich der Schillingstedter Siedlung gelegene Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion ist in ca. 470 m Entfernung zu erreichen.

Die Stadtverwaltung sowie der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft befinden sich ebenfalls in Kölleda. Wohnortnahe Arbeitsplätze sind ggf. im 6 km entfernten Industrie- und Gewerbegebiet Kölleda-Kiebitzhöhe, ca. 6 km westlich des Plangebietes, vorhanden.

Durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der offene Bauweise sowie durch den zur Feldflur möglichen Grüngürtel aus Hausgärten/ Grünflächen (nicht überbaubare Flächen) kann ein harmonischer Übergang zum Landschaftsraum erzeugt werden. Die Struktur der Schillingstedter Siedlung wird aufgenommen und fortgesetzt.

Nutzung

Die Planfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Verkehrsanbindung

Die Stadt Kölleda ist in nördlicher Richtung über die Bundesstraße B 85 sowie über die Landesstraße L 1051 mit dem Autobahnnetz der A 71 - Anschlussstelle Kölleda verbunden. Die Entfernung zur A 71 beträgt ca. 10 km. In südlicher Richtung erfolgt durch die B 176 die Anbindung an die Anschlussstelle Sömmerda-Ost / A 71 (Entfernung 8 km). Durch dieses Verkehrsnetz sowie den in 40 km Entfernung erreichbaren Autobahnknoten mit der A 38 / Südhazdreieck besteht eine gute Erreichbarkeit des Industrie- und Arbeitsplatzschwerpunktes IG-3- Sömmerda/ Kölleda. Für die Menschen von Kölleda und Umgebung stellt die A 71 eine schnelle Verkehrsverbindung in das Mittelzentrum Sömmerda, in das Oberzentrum Erfurt mit seinen qualitativ hochwertigen Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangeboten sowie zur A 4 und seiner Städtekette dar.

Die Einbindung in das Bundesfernstraßennetz Deutschlands erfolgt außerdem durch die Bundesstraßen B 176 in W-O-Richtung nach Bad Bibra sowie durch die B 85 in N-S-Richtung über Weimar und Saalfeld nach Bayern.

Das Plangebiet wird in südöstlicher Richtung über die Bundesstraße B 85, die Verkehrsfläche Brückentor und weiterführend über die Brückenstraße an das Stadtzentrum und den Markt von Kölleda angebunden. In entgegengesetzter Richtung sind in ca. 7 km Entfernung über einen Abzweig (Landesstraße L 1051) sowohl die Autobahn A 71 als auch das Industrie- und Gewerbegebiet Kiebitzhöhe erreichbar.

Verkehrsuntersuchung – Leistungsfähigkeitsberechnung für den Knotenpunkt Brückentor (B 85) / Finkenweg (SVU Dresden – Stand: Oktober 2021)

Auszug aus der Verkehrsuntersuchung:

"Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde durch das TLBV ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Anschlussknotenpunkt an die Bundesstraße B 85 (KP Brückentor / Finkenweg) gefordert. Hierbei soll u. a. geprüft werden, ob ein zusätzlicher Linksabbiegestreifen erforderlich ist. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sollen die hierfür erforderlichen verkehrstechnischen Untersuchungen durchgeführt werden. Maßgebend für die Leistungsfähigkeitsberechnungen sind dabei die Vorgaben des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS).

Zusammenfassung / Fazit:

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde für das geplante Wohngebiet „Am Meisenweg“ in der Stadt Kölleda die Anbindung am Knotenpunkt Brückentor (B 85) / Finkenweg verkehrstechnisch untersucht.

Als Grundlage hierfür wurden die durch das Baugebiet zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommen auf Grundlage von verkehrsplanerischen Kenn- und Erfahrungswerten abgeschätzt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in Summe der Ein- und Ausfahrten mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 166 Fahrzeugen zu rechnen ist.

Für den Knotenpunkt Brückentor (B 85) / Finkenweg wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt. Diese haben gezeigt, dass die zusätzlich durch das Wohngebiet „Am Meisenweg“ entstehenden Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden können. Auch prognostisch sind weitere Leistungsfähigkeitsreserven in erheblichem Umfang vorhanden. Bauliche Veränderungen des Knotenpunktes zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes sind entsprechend nicht erforderlich."

Damit konnte die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nachgewiesen werden.

Neben der guten Verknüpfung im überregionalen Verkehrsnetz ist der Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr in Kölleda positiv zu bewerten. Kölleda liegt an der SPNV-Strecke Straußfurt-Großheringen (Pfefferminzbahn). Zweistündlich verkehren Regionalbahnen der Linie EB 27 der Erfurter Bahn nach Sömmerda sowie Buttstädt. Über Sömmerda ist der Hauptbahnhof von Erfurt in einer Fahrzeit von etwa 30-45 Minuten zu erreichen. Der Kölledaer Bahnhof befindet sich im Süden der Ortslage in etwa 2 km Entfernung zum Plangebiet. Vom Bahnhof Kölleda führt ein separates Industriegleis auf das Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt. Hier verfügt Kölleda über den Haltepunkt Kiebitzhöhe.

Es besteht eine Anbindung an das Busliniennetz der Verwaltungsgesellschaft des OPNV Sömmerda (VWG) mbH, einem Unternehmen des Landkreises Sömmerda. In Kölleda fahren die Linien 208, 210, 211, 212, 215, 231, 242 und 277. Haltestellen befinden sich im weiteren Umgebungsbereich zum Plangebiet z.B. am südlichen Abschnitt des „Langen Weges“. Über die Regionalbuslinien sind der Busbahnhof in der Nähe des Bahnhofes und damit weitere regionale Buslinien angeschlossen. Es existieren Busverbindungen nach Sömmerda, Rastenberg und Erfurt.

Als lokaler Radweg erschließt der Finnebahn-Radweg (Kölleda-Lossa) auch das Ausflugsgebiet der Hohen Schrecke.

Die Stadt Kölleda verfügt über einen Verkehrslandeplatz mit einer zulässigen Lande- und Startmasse von 5,8 t. (Flugplatz Dermsdorf). Neben dem Verkehrslandeplatz gibt es einen Flugplatz der Flugservice Sömmerda GmbH.

Der Flugplatz Erfurt ist in ca. 37 km erreichbar.

3.5 Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf einem nahezu ebenen Gelände in einer Höhe von durchschnittlich etwa 148 m üNN. Entlang des „Langen Weges“, d.h. etwa in Nord-Süd-Richtung fällt das Gelände auf einer Länge von ca. 150 m um ca. -1,48 m. In West- Ost-Richtung beträgt der Höhenunterschied im Bereich der größten Breite ca. + 2,22 m über eine Länge von ca. 179 m. Damit liegen die Geländeunterschiede im Allgemeinen im Bereich von etwa 1% - 1,5%.

3.6 Umweltsituation

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlich Umweltauswirkungen ermittelt werden, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht (siehe Pkt. 12 und folgende) bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

IMMISSIONEN/EMISSIONEN

Die Festsetzungen zum Schallschutz basieren auf der Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf - Stand 23.06.2021).

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich vollständig im Eigentum der Kommune. Die Realisierbarkeit des Plangebietes ist aus Sicht der Eigentumsverhältnisse gesichert.

3.8 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die technische Infrastruktur erschließbar. Alle Medien sind im bereits bebauten Straßenabschnitt des „Langen Weges“ vorhanden. Anschlussmöglichkeiten sind somit gegeben.

4. PLANUNGSZIEL/PLANUNGSKONZEPT

4.1 Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Baufläche zur Realisierung von nachgefragtem Wohnraum vorgesehen.

4.2 Planungskonzept

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept setzt die Struktur der Bestandsbebauung der Schillingstedter Siedlung und mit dem vorhandenen Erschließungssystem über den „Langen Weg“ fort und ermöglicht die Nutzung einer teilweise gefangenen und landwirtschaftlich nur ineffektiv zu bearbeitenden, fast dreieckigen Abschlussfläche für den Ausbau der Wohnfunktion. Grundlegendes Anliegen ist die Schaffung von Neubauplätzen zur Realisierung von Gebäuden mit Nutzungsmöglichkeiten hauptsächlich im Bereich Wohnen.

Im Plangebiet ist der Bau von 22 neuen Gebäuden möglich. Die Bebauung ist beidseitig straßenbegleitend zur Haupteerschließungsstraße bzw. der abzweigenden Stichstraße angeordnet und bildet im Bereich der trapezförmigen Wendanlagen kleine geschlossene bzw. halboffene Platzsituationen.

Die mögliche Parzellierung entspricht den Grundstückszuschnitten und -größen in der Schillingstedter Siedlung.

Bebauung

Die Festsetzungen orientieren sich am örtlichen Bestand. Im Plangebiet ist die Realisierung von 22 Einzel- bzw. Doppelwohnhäusern vorgesehen. Damit wird der existierenden Nachfragsituation in der Stadt Kölleda entsprochen.

Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass sich die neuen Gebäude in den angrenzenden Bestand der Schillingstedter Siedlung - unter Beachtung der unterschiedlichen Dachformen - einordnen und keine Überhöhungen entstehen. Zugelassen sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich Traufhöhen von 4,60 m bzw. 6,50 m. Die Flexibilität der Zulässigkeiten soll dazu beitragen, Möglichkeiten für die verschiedensten, individuellen Bauvorhaben zu schaffen.

Erschließung

Das Plangebiet wird aus südlicher Richtung über die Verlängerung der bestehenden Straße „Langer Weg“ und eine östlich davon abzweigende Stichstraße erschlossen.

Ein- und Ausfahrten auf die neu zu bildenden Grundstücke sind ausschließlich über diese beiden Straßen zulässig.

5. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Grundsätzlich ist die Versorgung des Planungsgebietes über Anbindungen an vorhandene Medien im öffentlichen Straßenraum der bestehenden Straße „Langer Weg“ technisch möglich.

5.1 Elektro-/Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt in Zuständigkeit der Thüringer Energienetze (TEN) GmbH & Co.KG.

Stromversorgung:

Ein Anschluss an die Stromversorgung ist grundsätzlich über eine Anbindung an den im „Langer Weg“ vorhandenen Leitungsbestand möglich.

Die Erschließungsplanung ist mit den TEN abzustimmen. Vor Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen.

Gasversorgung

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist grundsätzlich über eine Anbindung an den im „Langer Weg“ vorhandenen Leitungsbestand möglich.

Eine Erweiterung der Erdgasversorgungsanlagen kann nur erfolgen, wenn die Unternehmensinternen Vorgaben für eine wirtschaftliche Errichtung und Betrieb der Anlagen eingehalten werden können. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Wirtschaftlichkeit mit der Anzahl interessierter Grundstückseigentümer und dem Zustandekommen der Netzanschlussverträge steigt.

Konkretisierungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Die Stadt Kölleda ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Finne“ und im Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“. Als Versorgungsträger ist die Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda in der Region Kölleda tätig.

Wasserversorgung

Eine Anbindung an das vorhandene Trinkwassernetz kann über die im „Langer Weg“ vorhandenen TW-Leitung DN 80 AZ oder durch eine im südlichen Plangebiet verlaufende TW-Leitung DN 250 GGG erfolgen. Bezüglich der TW-Leitung (DN 250 GGG) ist lt. Aussage der Betriebsgesellschaft zu beachten, dass die Leitung über private bzw. nicht öffentlich gewidmete Grundstücke verläuft und per Leitungsrecht im Grundbuch gesichert ist. Aus diesem Grund erfolgt eine Umlegung der Leitung in den öffentlichen Verkehrsraum. Die konkrete Planung der Umlegung sowie die Erschließungsplanung sind mit dem Wasserversorgungszweckverband abzustimmen. Vorabstimmungen mit der Festlegung eines möglichen Trassenverlaufes sind bereits erfolgt.

Die Kostenübernahme regelt sich nach dem Verursacherprinzip bzw. nach bestehenden Verträgen.

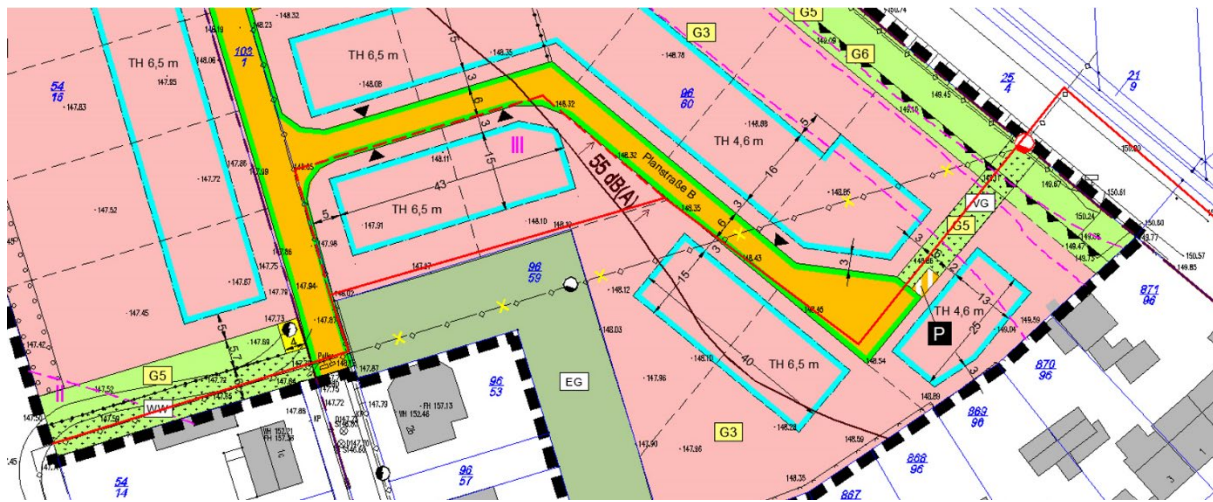


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Planzeichnung (unmaßstäblich) – möglicher Leitungsverlauf (rote und rot gestrichelte Linie) der Umverlegung

Abwasserentsorgung Schmutzwasser

Das Plangebiet kann abwasserseitig durch die Anbindung an die vorhandene SW-Leitung DN 200 Stz in der Straße „Langer Weg“ mit Ableitung in die Verbandskläranlage Großneuhausen erschlossen werden. Eine separate Klärung der anfallenden Schmutzwässer auf den Grundstücken ist somit nicht erforderlich.

Die Anschlussabstimmungen haben mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem AZV Finne, zu erfolgen. Entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung werden vom Entsorger Beiträge zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung und Anschaffung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Herstellungsbeiträge) erhoben.

Regenwasser/Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern.

Zur Prüfung der möglichen Regenwasserableitung unter Beachtung der existenten Rahmenbedingungen wurde ein Hydraulisches Gutachten (Entwässerung B-Plangebiet „Am Meisenweg“ / Mai 2021) vom Büro Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH erarbeitet.

Im Ergebnis der TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB machte sich eine Präzisierung der Berechnung unter Beachtung der konkretisierenden Rahmenbedingungen erforderlich (Entwässerung B-Plangebiet „Am Meisenweg“ / Oktober 2021).

Im Ergebnis des Gutachtens konnte folgendes festgestellt werden (Auszug aus dem Gutachten):

3.1 Regenwasseranlagen

Auf Basis der neuen Plangrundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadtverwaltung Kölleda wird über das gesamte Plangebiet mit einer generellen Flächenbefestigung von 0,40 gerechnet. Die Niederschlagsdaten sind aus dem Niederschlagsatlas KOSTRA-DWD 2010R, Spalte 45 – Zeile 53 Kölleda, entnommen. Als Bemessungsniederschlag wurde ein 5-Minuten-Regen mit einem Wiederkehrintervall von zwei Jahren angesetzt ($r_{5,2}$). Der Bemessungsniederschlag beträgt 206,7 l/s * ha. Die zu erwartende Regenwassermenge des geplanten Bebauungsgebietes „Am Meisenweg“ beläuft sich entsprechend der Anlagen A-1 und A-2 auf:

$$Q_{\max,r} = 252,3 \text{ l/s}$$

Weiterhin wurde ein Starkwetterereignis, welchem ein 5-Minuten-Regen mit einem Wiederkehrintervall von dreißig Jahren ($r_{5,30}$) zugrunde liegt, ermittelt.

Hier beträgt der Bemessungsniederschlag 383,3 l/s * ha. Sämtliche Berechnungen wurden entsprechend der aktuell gültigen Normung durchgeführt.

Die zu erwartende Regenwassermenge im Starkregenereignis des geplanten Bebauungsgebietes „Am Meisenweg“ beläuft sich hier auf:

$$Q_{\text{stark},r} = 467,3 \text{ l/s}$$

In sämtlichen Betrachtungen bleiben die umliegenden Grünflächen unberücksichtigt. Die gesamten Grundstücksflächen der einzelnen Parzellen wurden in der Kategorie „flaches Gelände“ in der Flächenbilanz berücksichtigt und werden mit einem Spitzenabflussbeiwert von $\Psi = 0,20$ in der hydraulischen Vorbetrachtung berücksichtigt.

Folgende Ausgangswerte wurden für die hydraulischen Betrachtungen angesetzt:

Tabelle 3: Tabellenauszüge Björnson Beratende Ingenieure Erfurt GmbH (2021)

Tabelle 1: Flächenermittlung aus den Grunddaten des Bebauungsplanes

| Nutzungsart | Fläche [m²] | Nutzungsart | Fläche [m²] |
|-------------------|----------------|-----------------------|------------------|
| Dachfläche | 6.778,80 | Parzellen-unb. Wege | 1.757,26 |
| unbefestigter Weg | 276,38 | Parzellen-Grünflächen | 9.019,73 |
| befestigter Weg | 2.184,59 | Öffentl. Grünflächen | 7.566,93 |
| | | Gesamt = | 27.583,69 |

Tabelle 2: Parzellenflächen aus den Grunddaten des Bebauungsplanes

| Parzellen- nummer | Fläche [m²] | Parzellen- nummer | Fläche [m²] | Parzellen- nummer | Fläche [m²] |
|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| 1 | 952,20 | 9 | 701,37 | 17 | 646,35 |
| 2 | 986,10 | 10 | 942,76 | 18 | 615,63 |
| 3 | 984,75 | 11 | 1.269,68 | 19 | 539,40 |
| 4 | 282,48 | 12 | 751,92 | 20 | 568,43 |
| 5 | 979,47 | 13 | 769,71 | 21 | 569,46 |
| 6 | 972,92 | 14 | 748,00 | 22 | 575,29 |
| 7 | 1.069,05 | 15 | 748,00 | | |
| 8 | 689,26 | 16 | 769,94 | | |

3.2 Überflutungsnachweis

Im Rahmen der weiteren Betrachtungen zur Überflutungssicherheit sowie der damit einhergehenden Berechnungen zum Regenrückhaltevolumen wurde mit einem Drosselabfluss von **44 l/s** gerechnet. Folgendes erforderliche Volumen des Regenrückhaltereaumes wird erforderlich (siehe Anlage A-3 und Anlage A-4):

$$Q_{RRR, \text{gew}} = 91,63 \text{ m}^3$$

Im Falle eines Überstaus ohne Regenrückhaltevolumen würde es zu einer Überflutung ebener befestigter Flächen außerhalb von Gebäuden von **0,02 m** kommen (siehe Anlage A-3)."

Im Ergebnis der Berechnung wurden verschiedenen Varianten zum Umgang mit dem Regenwasser untersucht. Als praktikabel wurde folgendes nach damaligem Kenntnisstand definiert:

- Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Raum (Straßen):
 - Ableitung des anfallenden Regenwassers des nördlichen Plangebietes in eine Versickerungsrigole innerhalb des Spielplatzes (öffentliche Grünfläche)
 - Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem südlichen Plangebiet in eine Versickerungsrigole in der südwestlichen, öffentlichen Grünfläche
 - symbolhafte Festsetzung in der Planzeichnung

Im Zuge der Erarbeitung der Erschließungsplanung, die nach Genehmigung des BP gem. § 13b BauGB erfolgte wurde festgestellt, dass eine Versickerung in den angedachten Bereichen nicht bzw. nur bedingt möglich ist. Da der "Lange Weg" einer Komplettsanierung unterzogen wird, ist nun vorgesehen, dass Oberflächenwasser der Verkehrsflächen in einen neuen Regenwasserkanal des "Langen Weges" einzuleiten. Die Versickerungsrigolen entfallen somit. Die Planzeichnung wurde angepasst.

- Oberflächenwasser der privaten Grundstücke:
 - Festsetzung einer Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 7,50 m³; bei dieser Größenordnung ist eine zusätzliche Versickerungseinrichtung gem. Empfehlung des Fachbüros nicht erforderlich
 - generell kann bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit versickert werden.

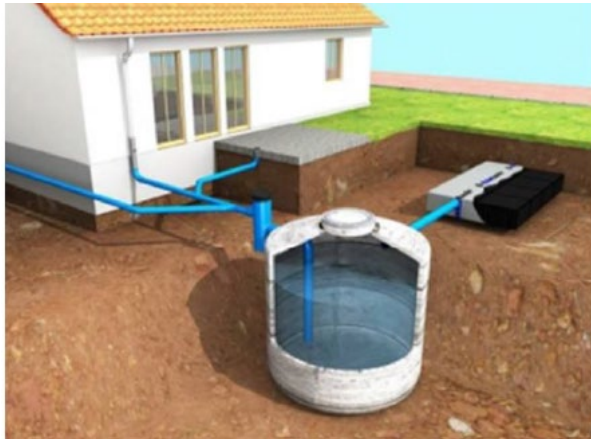


Abbildung 8: Entwässerung B-Plangebiet "Am Meisenweg" – IB BCE – Auszug – Darstellung einer möglichen Zisterne

Die textliche Festsetzung unter Pkt. 5 wird wie folgt formuliert:

Regenwasser:

Es ist eine grundstücksbezogene Regenrückhaltung erforderlich (dezentrale Regenrückhaltung). Pro Grundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 7,5 m³ anzulegen. Eine grundstücksbezogene Versickerung kann nach Vorlage eines Versickerungsgutachtens ebenfalls erfolgen.

Für den Abwasserzweckverband gilt die Straßenoberfläche als Rückstauenebene. Gegen den Rückstau hat sich der Anschlussnehmer zu sichern. Bei der Erschließungsplanung ist zu beachten, dass die zukünftigen Abwasserleitungen ausschließlich im öffentlichen Bauraum zu verlegen sind.

Löschwasser:

Eine Löschwasserbereitstellung ist über das öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen. Für den Grundschutz ist eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h für eine Dauer von mind. 2 h erforderlich.

Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des vorgelagerten Netzes wurde eine Leistungsmessung der Hydranten mit folgendem Ergebnis durchgeführt (Auszug aus der Hydraulischen Messung der BEWA vom 21.06.2021):

wir führten im Auftrag von Ihnen am 17.06.2021 eine hydraulische Leistungsmessung an zwei Hydranten im Bereich des Langen Weges und dem Galgenhügelweg in Kölleda durch.

Messstellen

| | |
|------------------------------|--|
| Messstelle A (Druckmessung) | UFH Kölleda, Am Alten Stödtener Weg, Flur 4, Flst. 398/1 |
| Messstelle B (Mengenmessung) | UFH, Kölleda, Galgenhügelweg, Flur 3, Flst. 1/1 |
| Messstelle C (Druckmessung) | UFH Kölleda, Langer Weg 37, Flur 3, Flst. 2/18 |
| Messstelle D (Mengenmessung) | UFH, Kölleda, Langer Weg 1c, Flur 1, Flst. 54/14 |

Messung 1 (Ruhedruck)

| | |
|--------------|----------|
| Messstelle A | 5,0 bar |
| Messstelle B | 0,0 m³/h |
| Messstelle C | 3,0 bar |
| Messstelle D | 0,0 m³/h |

Messung 2 (Öffnung eines Hydranten D)

| | |
|--------------|----------|
| Messstelle A | 0,0 bar |
| Messstelle B | 0,0 m³/h |
| Messstelle C | 1,7 bar |

Messstelle D 26 m³/h

Messung 3 (Öffnung von zwei Hydranten B und D)

Messstelle A 3,6 bar

Messstelle B 81,0 m³/h

Messstelle C 1,7 bar

Messstelle D 16 m³/h

Als Ergebnis der Messung wurde festgestellt, dass eine Gesamtsumme von 97 m³/h Trinkwasser bei der Entnahme aus zwei Hydranten möglich ist. Außer in Havarie- Situationen stehen die Trinkwassermengen über zwei Stunden als Hochbehälterreserve zur Verfügung.

Bei den Messungen wurde der erforderliche Netzdruck von ca. 1,5 bar eingehalten.

Im Ereignisfall empfehlen wir die gleichzeitige Nutzung verschiedener Hydranten.

Die gemessenen Werte sind Momentanwerte, unter anderen hydraulischen Versorgungsverhältnissen können andere Ergebnisse erreicht werden. Die Bemessung des Versorgungsnetzes orientiert sich in erster Linie am Trinkwasserbedarf und der Trinkwasserqualität.

Ansprechpartner für auftretende Fragen ist der

Sachgebietsleiter Trinkwasser
Geschäftsstelle:
Bahnhofstraße 28
99610 Sömmerda

Herr
Engelhardt



E-Mail:


03634-684921

Michael.engelhardt@bewa-soemmerda.de

Mit freundlichen Grüßen

Betriebsgesellschaft
Wasser und Abwasser mbH
- im Auftrag des TWZV „Thüringer Becken“


Maik Weise
Geschäftsführer


Michael Engelhardt
Sachgebietsleiter

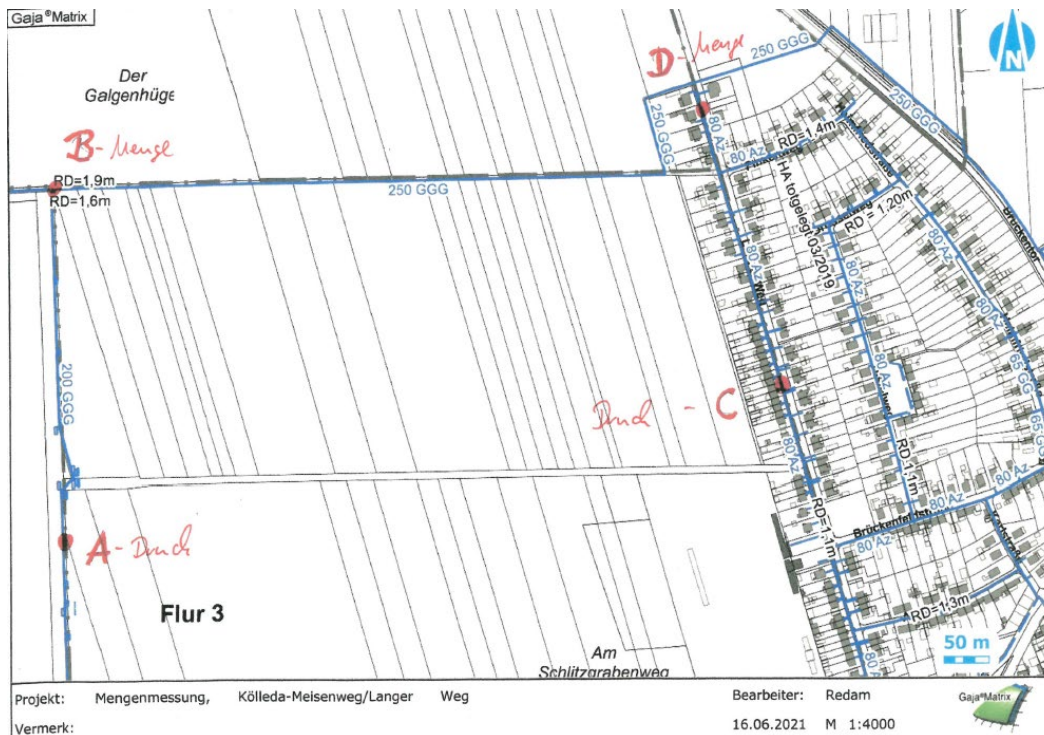


Abbildung 9: Hydrantenlage - unmaßstäblich

Im Rahmen der Realisierung der Gebieterschließung, verbunden mit der Umverlegung der Leitung DN 250 in den öffentlichen Verkehrsraum wird ein weiterer Hydrant im Plangebiet vorgesehen.

Eine Löschwasserbereitstellung kann somit erfolgen.

5.3 Telekommunikation

Im Bereich des „Langen Weges“ befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Anschlussmöglichkeiten für neue Gebäude im Plangebiet bestehen.

Die Thüringer Netkom hat im „Langen Weg“ ein FTTB-Gebiet ausgebaut, dies bedeutet, Glasfaser bis in das Gebäude. In Kenntnis der Realisierung des Plangebietes wurde bereits im Norden des „Langer Weg“ einen Kabelschacht vorgesehen, um das neue Gebiet versorgen zu können.

5.4 Müllentsorgung

Das Plangebiet ist an die Müllentsorgung der Stadt Kölleda angebunden. Der Landkreis Sömmerda entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die im Kreisgebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Auf den Grundstücken ist der Platzbedarf von Einzeltonnen einzuplanen. Die Mülltonnen sind am Tag der Entsorgung an der Haupteinschließungsstraße zu platzieren.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

- Wohngebäude
- nichtstörende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Der Standort soll in erster Linie der Schaffung von in der Kernstadt benötigtem Wohnraum dienen. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Einschränkung der im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen.

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für sportliche Zwecke.

Diese Angebote sind in der Stadt Kölleda (Lebensmittelmarkt, Gaststätte, Imbiss, Bäcker, Sportplatz, Bolzplatz, Turnhalle) und im nahegelegenen Sömmerda in ausreichendem Umfang vorhanden und gut erreichbar. Die Erhaltung einer größtmöglichen Wohnruhe stellt das Hauptanliegen bei der Wahl der möglichen Festsetzungen dar.

Die geringe Gebietsgröße lässt des Weiteren darauf schließen, dass diese Einrichtungen nicht wirtschaftlich arbeiten können, wenn sie ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen sollten. Desweiteren würde ein unnötiger Besucherverkehr erzeugt, der der Wohnruhe entgegensteht.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen. Der Erhalt einer größtmöglichen Wohnruhe steht im Vordergrund.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe) werden zugelassen. Nicht störende Gewerbebetriebe werden zugelassen, um die Möglichkeit der Verbindung von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

Mit dieser Ausweisung entspricht das Gebiet der umgebenden Ortsstruktur. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine gewisse Funktionsvielfalt, ohne die angestrebte Wohnqualität zu beeinflussen.

Die Errichtung von Windrädern jeder Art wird ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) als Obergrenze festgesetzt.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird mit 0,3 festgesetzt. Die Versiegelung der Grundstücke wird auf diese Weise gesteuert. Die Realisierung eines ausreichenden Freiraumanteils im Plangebiet ist möglich (positive Auswirkungen bezüglich Ortsbild, Belichtung, Belüftung und Besonnung werden erzielt). Die Vorgaben der umgebenden Siedlungsstruktur werden fortgesetzt.

Traufhöhe:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Traufhöhe festgesetzt. Diese wird gemessen als Höhendifferenz zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade/Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt). Bei Flachdächern sind erforderliche Umgrenzungen (z. B. Attika bei kiesbedeckten Dächern) einzubeziehen. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der natürlich eingemessenen Geländeoberfläche in der Mitte des Gebäudes auf der Erschließungsseite des Grundstückes. Die max. Traufhöhe ist mittels Planeinschrieb im jeweiligen Baufeld festgelegt.

Die Festsetzungen der Traufhöhe dienen dazu, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen. Es wird eine Traufhöhe festgelegt, die der vorhandenen Topographie und der Lage der Planfläche am Ortsrand von Blankenhain gerecht wird.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind als Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand bis max. 50 m Länge zu errichten.

Durch diese Festsetzung wird eine Durchlässigkeit (Belichtung, Belüftung) im Plangebiet gewährleistet. Die umgebende Bebauungsstruktur wird aufgenommen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenem, selbstständig nutzbarem Wohngebäude zulässig sind. Auf diese Weise soll die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen und damit verbunden die Realisierung von Gebäudelängen, die den Ortsrand negativ beeinflussen, vermieden werden.

überbaubare Grundstücksflächen

Die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile (Treppen, -aufgänge und dafür notwendige Überdachungen, Windfang usw.) bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden. Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude angeordnet werden. Ein Spielraum für individuelle Lösungen ist vorhanden.

Eine lebendige Darstellung der Gebäude im Straßenraum durch leichte Versprünge der Raumkanten wird ermöglicht. Ein erlebnisreicher Charakter innerhalb des Gebietes kann entstehen. Mit der Festlegung der Baufelder wird eine grundlegende, städtebauliche Ordnung geschaffen und die Spielräume auf ein nötiges Maß beschränkt.

Im Interesse der Erhaltung der straßenbegleitenden Raumkanten gemäß Gebietstypik und der Umsetzung kurzer Erschließungswege auf den privaten Baugrundstücken wurden die Baufelder straßenbegleitend angeordnet.

6.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind sie nur im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig. Ausgenommen sind Aufstellplätze für Mülltonnen.

Bei der Errichtung dieser Nebenanlagen müssen somit bestimmte Bereiche (Vorgärten) freigehalten werden. Eine Grenzbebauung zum Straßenraum und die damit verbundene negative Wirkung im Straßenraum werden vermieden.

Mülltonnenstandplätze sind im Vorgartenbereich zulässig, um kurze Entsorgungswege zu ermöglichen. Gem. Bauordnungsrechtlicher Festsetzung ist jedoch eine Einhausung zu realisieren, um negative Auswirkungen im Straßenraum zu vermeiden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers und Oberflächenwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

Auf diese Weise können erforderliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse in unmittelbarer Nähe zu Anschluss- bzw. Übergabepunkten platziert werden. Des Weiteren ist die Realisierung der Regenwasserzisterne an der grundstücksbezogenen, erforderlichen Stelle möglich.

6.5 Garagen, Carports, Stellplätze,

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Garagen und Carports sind mindestens 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf der Erschließungsseite des Baugrundstückes zurückzusetzen.

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere gewährleistet werden, dass eine gezielte Anordnung und Bündelung von Garagen, Carports und Stellflächen erfolgt und so eine Optimierung der dafür erforderlichen Erschließungswege umgesetzt werden kann.

Des Weiteren wird durch die Zulässigkeit einer Einfahrt pro Grundstück mit einer max. Breite eine Steuerung der Grundstückszufahrten vorgenommen und unnötige Ausbildungen vermieden.

6.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Verlängerung des „Langen Weges“ als Haupteerschließungsstraße (Planstraße A), die etwa in Nord-Süd-Richtung – parallel zur westlichen Planungsgrenze - verläuft, erschlossen und endet als Stichstraße mit einem Wendehammer. Der Planstraße A wird ein einseitiger Gehweg zugeordnet. Die Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg, Sicherheitsstreifen) beträgt 7,50 m.

Von der Planstraße A zweigt in östlicher Richtung eine leicht verschwenkte Stichstraße (Planstraße B) mit Wendehammer ab. Aufgrund der geringeren Frequentierung wird die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche mit einer Straßenverkehrsflächenbreite von 6,00 m vorgesehen.

Beide Wendeanlagen sind für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und die Feuerwehr ausgelegt und erzeugen gleichzeitig innergebietliche Platzsituationen.

Planerisches Prinzip war zum einen das Bemühen um eine wirtschaftliche Flächenausnutzung durch die Fortsetzung der Grundzüge, der vorhandenen Erschließungsstruktur der Schillingstedter Siedlung.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Der nördliche Abschnitt des „Langen Weges“ (nördlich vom Wendehammer bis zu Planungsgrenze) ist als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ – Feldweg - ausgewiesen und dient der Erreichbarkeit des Trafogebäudes und der angrenzenden Ackerflächen bzw. greift die Bestandssituation auf.

Des Weiteren wurde ein Fußweg (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt, der die fußläufige Erreichbarkeit eines öffentlichen, innergebietlichen Grünbereichs mit Spielplatz sicherstellt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vorrangig auf den privaten Grundstücken abgedeckt. Entsprechende Flächen sind auf den Grundstücken vorzusehen. Dezentral sind 4 Pkw-Stellplätze im Plangebiet ausgewiesen.

Aufstellflächen für die Feuerwehr

Auf den Verkehrsflächen stehen Aufstellflächen für die Feuerwehr zur Verfügung.

Hierfür gelten die „Muster-Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr – in der Fassung vom Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“, in Verbindung mit der Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr über die Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmung vom 14. Juni 2012.

6.7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Verkehrsbegleitgrün

An der nordöstlichen Seite des Plangebietes, entlang der angrenzenden Bundesstraße sowie im süd-westlichen Plangebiet im Bereich der Leitungstrasse der Trinkwasserleitung sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Diese sollen als Abstandsrün zwischen Verkehrsfläche bzw. Flächen, die für eine Unterhaltung der Leitung erforderlich sind, und den Grundstücken, zwischen der Fahrbahn der Bundesstraße und der Lärmschutzwand und zwischen der Lärmschutzwand und den Grundstücken dienen.

Spielplatz

Im Plangebiet ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Für das neue Wohngebiet soll hier im unmittelbaren Umfeld ein Angebot für die Kinder geschaffen werden.

Private Grünfläche

Am südlichen Plangebietsrand ist eine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient den Eigentümer als Erholungsgarten, der neben der Erholungsfunktion den Anbau gärtnerischer Produkte bzw. eine gärtnerische Gestaltung ermöglicht.

Auf diese Weise wurde dem Ansinnen der unmittelbar angrenzenden Nachbarn bezüglich Grundstückserwerb zur Gartennutzung Rechnung getragen.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Lärm

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf - Stand 23.06.2021) erstellt, welche detailliert die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Bundesstraße B 85 auf die geplante Wohnbebauung „Am Meisenweg“ untersucht und zusätzlich die weiteren potentielle Lärmverursacher verbal bewertet.

Für die Planfläche soll im Bebauungsplan Nr. 1/17 „Am Meisenweg“ der Stadt Kölleda als Gebietsnutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt werden. Damit fügt sie sich in die benachbarten Gebiete in südlicher Richtung ein, die ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen insofern für die geplante Gebietsnutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA):

- 55 dB(A) tags (für alle Geräuschquellenarten)
- 45 dB(A) nachts (für Verkehrsrgeräusche)
- 40 dB(A) nachts (für alle anderen Geräuschquellenarten)

Die genannten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Da auf die Planfläche ausschließlich Straßenverkehrsrgeräusche einwirken, werden demzufolge die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 /5/ zu DIN 18005 /4/ der Lärmbewertung zugrunde gelegt:

- 55 / 45 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA)
- 55 dB(A) tags für Parkanlagen (hier für den öffentlichen Spielplatz)

Die Einhaltung oder Unterschreitung der genannten Werte ist nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 /5/ wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die schalltechnischen Orientierungswerte sollen dabei bereits an den Baufeldgrenzen eingehalten werden.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Verkehrslärmemissionen:

Für die Berechnung der Verkehrslärmemissionen wurden die Prognosedaten des Landesamtes für Bau und Verkehr verwendet.

Mit Hilfe eines digitalen akustischen Berechnungsmodells sind durch eine Schallausbreitungsrechnung die Beurteilungspegel der Verkehrsrgeräusche im Plangebiet berechnet worden.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Schallimmissionsprognose ergeben sich folgende Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen:

1. Zum Schutz vor „Straßenverkehrsrgeräuschen“ ist entlang der nordöstlichen Plangrenze parallel zur Bundesstraße B 85 gemäß Planzeichnung eine Lärmschutzwand mit einer Länge von $l = 250$ m sowie mit einer Höhe von $h = 2,50$ m über Gradienten der Bundesstraße B 85 zu errichten.
2. Zum Schutz vor „Straßenverkehrsrgeräuschen“ ist die Traufhöhe der Gebäude in den Baufeldern gemäß Planzeichnung auf 4,60 m und 6,50 m zu begrenzen.

3. Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (2018) innerhalb der im Teil A – Planzeichnung mit der Orientierungswertlinie Tag 55 dB (A) eingefassten Fläche sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandt sind Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
4. Ist eine Grundrissorientierung nach (3.) nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen (z.B.: schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/ Loggien, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden). Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
5. Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den im Teil A – Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen.
6. Bei einem Einsatz von Luftwärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit
 - a. des Schallleistungspegels LW einzuhalten:
 - b. Schallleistungspegel LW = 50 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 4 m,
 - c. Schallleistungspegel LW = 55 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 8 m,
 - d. Schallleistungspegel LW = 60 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 14 m,
 - e. Schallleistungspegel LW = 65 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 24 m.
7. Von den Festsetzungen (3.) bis (5.) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die gemäß Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche sowie die Orientierungswertlinie Tag 55 dB (A) sind in der Planzeichnung dargestellt.

Diese Festsetzungen sind im Bauantragsverfahren durch den Bauherren nachzuweisen. (Das Schallschutzgutachten kann in der Verwaltungsgemeinschaft Kölle eingesehen werden.)

Für den Nachweis der Schalldämmung der Außenbauteile sind folgende resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ maßgebend (Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) /9):

Tabelle 4: erforderliche Schall-Dämm-Maße

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | erf. $R'_{w,res}$ in dB | |
|------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|
| | | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | für Büroräume und Ähnliches |
| I | bis 55 dB(A) | 30 | 30 |
| II | 56 bis 60 dB(A) | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 dB(A) | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 dB(A) | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 dB(A) | 45 | 40 |
| VI | 76 bis 80 dB(A) | 50 | 45 |
| VII | > 80 dB(A) | ** | 50 |

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Der erforderliche Schallschutz im B-Plan Nr. 1/17 „Am Meisenweg“ in Köllda ist absehbar mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme, mit Grundrissgestaltungen und baulichen Schallschutzmaßnahmen sowie den Begrenzungen der Gebäudehöhe umsetzbar.

Lärmemissionen von gewerblichen Anlagen:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen Nutzungen, deren Auswirkungen auf den geplanten Wohnbaustandort „Am Meisenweg“ detailliert zu untersuchen sind. Das betrifft bspw. auch die Geräuschemissionen aus dem Betrieb der Fa. MDC Power GmbH. Das Firmengelände befindet sich in südwestlicher Richtung und mindestens 1,2 km Entfernung zum Standort des geplanten Wohnbaustandortes.

Lärmemissionen der Sport- und Freizeitanlagen im Umfeld des Plangebietes

Schalltechnische Probleme durch den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportplatz sind aufgrund der ca. 400 m Entfernung zum geplanten Wohnbaustandort „Am Meisenweg“ auszuschließen.

Aufgrund ausreichender Entfernung (ca. 1,5 km) und der Tatsache, dass es sich mit dem Freibad „Streitseebad“ nach Einschätzung des Gutachters eher um ein Naturbad – ohne ausgeprägte Spa-Belelemente – handelt sowie aufgrund der beschränkten Nutzung auf den Tagzeitraum, kann hier die sichere Aussage getroffen werden, dass der Betrieb des Freibades zu keinen schalltechnischen Problemen im Plangebiet führen wird.

6.9 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, Klimaschonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der Realisierung einer zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung). Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt das Angebot an wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen sowie eine günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV dar. Das Vorhandensein einer günstigen ÖPNV-Anbindung sowie das Angebot von attraktiven Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr wirken sich positiv auf eine mögliche Steigerung der Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs aus (Verringerung CO₂ – Ausstoß). Das Plangebiet berücksichtigt einer Vielzahl dieser Vorgaben:

- Nutzungsmöglichkeiten des ÖPNV (Bus, Bahn) und Lage an Radwegeverbindungen
- der Wohnungsneubau ermöglicht die Realisierung einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten, Optimierung von Betriebskosten ist die Folge;
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO₂- absorbierende Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Erhaltung von Grünbeständen im Plangebiet, Baumpflanzung gemäß Festsetzung;
- Möglichkeit der Nutzung Regenerativer Energien (Solar- und Fotovoltaikanlagen usw.)

Das Ziel der Entwicklung einer Innenverdichtung unter der Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen steht demnach in Einklang mit den Klimaschutzzielen.

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Bauweise, Gebäudehöhe, GRZ zur Definition eines hohen Freiraumanteils, allgemeine Zulässigkeit von regenerativen Energien

Außerdem wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern auf Nebengebäuden und der Fassadenbegründung eingeräumt bzw. festgesetzt (Lärmschutzwand). Auf diese Weise kann ein Beitrag zum Mikroklima im Plangebiet geleistet werden.

Die Anforderungen an die Wärmedämmung/Gestaltung der baulichen Hülle werden durch das GEG vorgegeben.

Des Weiteren erfolgen Festlegungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Integration von Grünelementen (Baumpflanzungen) zur Erhaltung/Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse. Dies trägt neben einer Durchgrünung zur Reduzierung des CO₂-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei (Minimierung des Aufheizeffektes).

7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung orientiert sich an den örtlichen Vorgaben aber auch am Anspruch der Umsetzung von Individualbauten. Bei der heutigen Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästhetisches Baugebiet zu schaffen. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich am Umgebungsbestand, um den Gebietscharakter entsprechend fortzusetzen.

7.1 Dachausbildung

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern mit Dachneigung von 20° bis 35° zu realisieren. Für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen sowie für Nebengebäude sind darüber hinaus auch Flachdächer, mit oder ohne Begrünung, zulässig.

Anlagen zur solaren/ regenerativen Energieerzeugung, wie Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen können in die Dachfläche integriert bzw. aufgebaut werden.

7.2 Fassade

Fassadenverkleidungen mit glasierten und glänzenden Materialien sind unzulässig.

7.3 Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze auf den Privatgrundstücken sind gegen Einblick zu schützen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

Auf diese Weise kann eine Negativwirkung von Anlagen zur Entsorgung im Straßenbild und Vorgartenbereich vermieden werden.

8. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Tabelle 5: Flächenbilanz

| Flächenbezeichnung | m ² | % |
|------------------------------|-----------------------|----------|
| Geltungsbereich | 27.986 m ² | 100,00 % |
| <u>davon:</u> | | |
| Wohnbaufläche (Nettobauland) | 17.812 m ² | 63,65 % |
| Verkehrsflächen | 2.453 m ² | 8,76 % |
| Versorgungsanlagen | 23 m ² | 0,08 % |
| Öffentliche Grünfläche | 6.310 m ² | 22,55 % |
| Private Grünflächen | 1.388 m ² | 4,96 % |

9. KOSTEN

Die Kosten für Planung und Erschließungsmaßnahmen werden durch die Stadt Kölleda getragen.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Stärkung des Grundzentrums Kölleda als Wohn- und Arbeitsplatzstandort sowie Leistungsträger im ländlichen Raum
- Nutzung einer Restrandfläche zur Intensivierung der Wohnfunktion der Stadt Kölleda
- Schaffung eines Wohnbaulandangebotes zur Deckung des gemeindlichen Bedarfs und Vermeidung des Wegzugs Bauwilliger
- möglicher Bevölkerungszuwachs bzw. Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zur benachbarten/angrenzenden Bebauung durch gezielte Festsetzungen, basierend auf Gutachten

Auswirkungen auf den Verkehr

- geringe Auswirkungen durch Realisierung eines kleinen Baugebietes

Auswirkungen auf den Naturraum

- Festsetzung einer GRZ von 0,3 und somit Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/unversiegelter Bodenflächen
- Zulässigkeit von begrünten Flachdächern bei Nebengebäuden als Beitrag zum Klimaschutz
- Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherrn/Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten/Satzungen regeln.

12. UMWELTBERICHT

Ziele des Umweltschutzes

Nach § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht stellt die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange dar.

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 1 die wesentlichen Ziele des Naturschutzes, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft relevant sind.

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

Die Eingriffsregelung mit § 13 bzw. § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten) schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen (Schaffung gleichartiger Strukturen/ Funktionen) oder zu ersetzen (Schaffung gleichwertiger Strukturen/ Funktionen in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum).

Der Bebauungsplan stellt im Sinne des BNatSchG § 14 einen nach § 17 genehmigungspflichtigen Eingriff dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, integriert.

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

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Für das Gebiet „Am Meisenweg“ in der Stadt Kölleda soll ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet erstellt werden.

Das Plangebiet „Am Meisenweg“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der ländlich geprägten Kleinstadt Kölleda im Bereich des Flächendreiecks von Bundesstraße B 85, der Verlängerung des „Langen Weges“ und dem „Finkenweg“.

Baulich-strukturell stellt der Planbereich eine Erweiterung der südlich angrenzenden Schillingstedter Siedlung dar. Die Fläche des Bebauungsplanes wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, ebenso die weiteren umgebenden Areale.

Details zum Inhalt und den Zielen des B-Planes sind Kapitel 1 der Begründung zu entnehmen.

12.1.2 Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Zusammenfassende Ziele aus Fachgesetzen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Im § 1 definiert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft.

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Folgende Zielstellungen ergeben sich aus den Zielen des BBodSchG und des BImSchG:

- Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
- Vermeidung bzw. Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden

Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff. BNatSchG ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Planungsrelevante Fachpläne

Landesentwicklungsplan Thüringen / Regionalplan Mittelthüringen

Aussagen zum Landesentwicklungsplan Thüringen und Regionalplan Mittelthüringen sind unter Pkt. 2.1. der Begründung enthalten. Diese finden im Umweltbericht ebenfalls Berücksichtigung.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bearbeitungsbereich des Landschaftsplans „Kölleda“ (SPARMBERG 1999). Die Unterlagen liegen analog bei der Unteren Naturschutzbehörde vor.

Die Ziele des Landschaftsplanes sind in der Regel im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Im vorliegenden Fall weichen die Ziele des Bebauungsplanes von den Zielen des Landschaftsplans ab. Die bisherige Offenlandfläche soll bebaut werden. Die Gründe zur Bebauung sind ausführlich in Kapitel 1.1 der Begründung erläutert.

12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme

12.2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft)

→ Schutzgut Boden

Der B-Plan befindet sich naturräumlich gesehen im Innerthüringer Ackerhügelland (Nr. 5.1) (HIEKEL ET AL. 2004).

Die anstehenden Böden sind als Lehm - Feuchtschwarzerde (über Sand, Kies, Mergel) (ds5) auf weichselzeitlichem Lößablagerungen (Löß, Lößlehm, Lößderivate, lößdominierte Fließerden) über Schichten des Keupers (Grenzdolomit) kartiert (Bodengeologische Konzeptkarte Thüringens und Geologische Karte Thüringens (BGKK 100 und GK 25, TLUBN 2024).

Die überplanten Ackerböden im Landschaftsraum weisen durchschnittlich eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit auf (Ackerzahlen 60-70 (TLUBN UMWELT REGIONAL 2024).

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Probestellen der amtlichen Bodenschätzung (TLBG 2024, Geoproxy Themenbereich Liegenschaftskataster – Bodenschätzung). Auf der zwischen B85 und Langem Weg liegenden Dreiecksfläche liegen drei Bodenproben vor. Hier sind Boden der Kennung L3AI (Bodenwert 76), sL3AI (Bodenwert 69) und L2AI (Bodenwert 87) festgestellt worden.

Westlich des „Langen Weges“ befinden sich Ackerböden der Einstufung sL2 AI (Bodenwert 78) und L2 AI (Bodenwert 86).

Die natürlichen Bodenfunktionen sind am Standort überwiegend intakt, lediglich im Bereich des querenden Feldwegs und im Randbereich der B85 bestehen Vorbelastungen. Insgesamt ist aufgrund der sehr hohen Bodenfruchtbarkeit eine hohe Bedeutung des Bodens mit einem hohen Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen anzunehmen.

Tabelle 6: Bewertung der Bodenfunktionen von Böden nach (TLUBN 2024)

| Bodenfunktionen im Naturhaus- halt | (Bewertung: sehr gering - sehr hoch) | | |
|--|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Bodenfunktion | ds5 | Versiegelung Bestand | Überformung Bestand |
| Natürliche Bodenfruchtbarkeit | Sehr hoch | sehr gering | mittel |
| Filter und Puffer für Schadstoffe | Sehr hoch | sehr gering | mittel |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | Hoch | sehr gering | mittel |
| Sonderstandort für naturnahe Vegetation | Mittel | sehr gering | gering |

ALTLASTEN

Im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen sind gemäß § 2 Abs. 6 des BBodSchG für den Geltungsbereich o. g. B-Planes keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen in diesem Areal oder anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund liegen derzeit nicht vor.

→ Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope und Pflanzen

Die Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet erfolgte am 17.05.2024.

In der folgenden Tabelle sind die vorkommenden Biotoptypen im Untersuchungsraum nach dem Code für Biotopkartierungen in Thüringen einschließlich ihrer Bedeutung aufgelistet (gemäß TMLNU 1999):

Tabelle 7: Biotoptypen im Untersuchungsraum

| Code | Biotoptyp | Bedeutung | Bemerkung |
|------|--|-------------|---|
| 4170 | <u>Acker</u> Ackerbrache | gering | Überwiegender Teil des Plangebietes |
| 4711 | <u>Ruderalfluren</u> Grasreiche ruderale Säume frischer Standorte | mittel | Säumt Straßen und Wege im Plangebiet |
| 9216 | <u>Siedlung, Verkehr</u> Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) | sehr gering | Vorhandener Wirtschaftsweg (Verlängerung "Langer Weg") |
| 9351 | <u>Grünflächen im Siedlungsbereich</u> Garten in Nutzung | gering | Gärten am Ortsrand der vorhandenen Bebauung, Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches. |

Das Plangebiet liegt im Bereich von gering- bis mittelwertigen Biotoptypen und weist daher nur eine geringe biologische Vielfalt aus.

Betroffen sind ehemals intensiv genutzte und inzwischen brach liegende Ackerflächen mit randlichen Saumstrukturen. Im Norden/ Osten grenzt die B85 mit Saumstrukturen, nördlich angeordnetem Radweg und dort befindlichen Baumreihen an. Im Süden grenzen bereits bebaute Flächen der Stadt Kölleda an (Bebauung und Privatgärten). Westlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Intensivackerflächen. Geteilt wird das Gebiet durch einen Wirtschaftsweg (Verlängerung „Langer Weg“ bis B 85) in eine östliche Teilfläche (Dreieck B 85-„Langer Weg“) und eine westliche Teilfläche (Randbereich der großen Ackerfläche). Nördlich des Plangebietes grenzt eine eingezäunte Versorgungsfläche (Energieversorgung) an.

Fauna

Die Ackerflächen im Plangebiet sind Teil des natürlichen Feldhamsterverbreitungsgebietes in Thüringen. Ein Feldhamsterschwerpunktgebiet gemäß MAMMEN et al. (2017) liegt westlich der überplanten Ackerfläche (Gebiet Nr. 19: Stödten). Aufgrund eines potenziellen Vorkommens wurde im Jahr 2020 ein faunistisches Gutachten für den Feldhamster erstellt (MARTENS 2020). Im Zuge des Gutachtens wurden im Jahr 2020 keine Individuen des Feldhamsters im Baufeld nachgewiesen. Aufgrund einer grundsätzlichen Standorteignung ist eine Besiedlung der Fläche bei günstigen Rahmenbedingungen (Fruchtfolge etc.) jederzeit möglich.

Darüber hinaus ist das Untersuchungsgebiet potenzieller Lebens- bzw. Teillebensraum für Arten des Offenlandes und von unempfindlichen Arten des Siedlungsbereiches (Gärten). Die Biotop- und Artenvielfalt ist im Plangebiet aufgrund der geringen Strukturvielfalt als gering zu bewerten. Die vorhandenen Biotope sind anthropogen beeinflusst. Folgende Artengruppen sind für den BP planungsrelevant (Ermittlung siehe Kapitel Artenschutz):

- Avifauna (Gehölzbrütende Arten, offenlandbrütende Arten, streng geschützte sowie sonstige Nahrungsgäste)
- Fledermäuse (Nahrungshabitat)
- Feldhamster (Potenzielles Vorkommen im Umfeld, Detailermittlung durch Gutachten von MARTENS 2020)

Schutzgebiete

Der Bebauungsplan berührt keine nach §§ 23 bis 30 BNatSchG besonders geschützten Flächen oder Einzelobjekte, Naturparke, Biosphärenreservate und gemeldete FFH-Gebiete/EG-Vogelschutzgebiete.

→ Schutzgut Fläche

Die Gesamtfläche des Plangebietes ist ca. 27.986 m² groß und beinhaltet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Acker), sowie randliche Säume, einen Feldweg (teilversiegelte Verkehrsflächen) sowie einem genutzten Gartengrundstück.

→ Schutzgut Landschaft

Großräumig betrachtet gehört Kölleda zum Naturraum „Innerthüringer Ackerhügelland“ (Nr.5.1) (TLUG/ TLMNU 2004).

Im Hinblick auf die Erholungssuche des Menschen hat das Landschaftsbild eine herausragende Bedeutung. Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Vielfalt und Schönheit. Im nördlichen und westlichen Umfeld von Kölleda liegen großräumige, überwiegend ackerbaulich genutzte Agrarflächen in offener Landschaft mit nur geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kölleda, westlich der Bundesstraße B85. Das Gelände liegt in einer relativ ebenen Landschaft, der bestehende Ortsrand wird durch Gärten (der angrenzenden Wohnsiedlung) geprägt. Weitere ortsbildprägende Elemente am Ortsrand ist eine Baumreihe im Südwesten der Planfläche (Galgenhügelweg).

Für das Untersuchungsgebiet sind als ortsbildprägend zu nennen:

- o Plangebiet: Landwirtschaftsflächen, Säume, vorhandener Wirtschaftsweg, Garten mit Ziergehölzen
- o nördlich: Acker, Versorgungsfläche, B85 mit Randsäumen
- o westlich: Acker, Einzelanwesen mit Garten
- o südlich: Wohngebiet am Langer Weg
- o östlich: B85, Agrarflur

Der Naturraum, in dem Kölleda sich befindet, besitzt aufgrund der häufig auftretenden ausgeräumten Agrarflächen oft eine geringe Landschaftsbildqualität, im Bereich von gliedernden Tallagen kleiner Flüsse können lokal jedoch auch mittel-bis hoch bedeutsame Qualitäten anstehen. Der nordwestliche Ortsrand von Kölleda ist jedoch eher den Bereichen mit einer geringen Landschaftsbildqualität zuzuordnen.

→ **Schutzgut Klima / Luft**

Der Landkreis Sömmerda gehört zum Klimabereich Zentrale Mittelgebirge / Harz / Südostdeutsche Becken und Hügel. Die Region ist warm und trocken. Im langjährigen Mittel herrschen im Landkreis Sömmerda folgende Klimacharakteristika (TLUBN 2024 UMWELT REGIONAL) vor:

- o Jahresmitteltemperatur: 8,6°C bis 10,0°C
- o Jahressumme Niederschlag: 550 mm bis 738 mm
- o Sonnenscheindauer: 1.476 bis 1.554 h/Jahr
- o Tage mit Schneedeckenhöhe ab 10 cm: 3 bis 16
- o Überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen: Westsüdwest

Da der Untersuchungsraum am Stadtrand (durchgrüntes Wohngebiet/ Gärten) im Übergang zu den freien Landwirtschaftsflächen liegt, ist ein Siedlungs-Klima (hoher Grünanteil) im Übergang zum Freilandklima vorzufinden. Die Offenlandfläche wirkt dabei als Kaltluftentstehungsgebiet, welches jedoch nur geringe Reliefenergie aufweist und demnach kaum Kaltluftabfluss.

Die umgebenden Verkehrs- und Siedlungsflächen sind durch einen hohen Versiegelungsgrad mit einer entsprechenden höheren Erwärmung gekennzeichnet. Durch Gehölzbestände werden im Siedlungsbereich Witterungsextreme etwas abgemildert (Temperatur, Wind). Versiegelte Flächen sind als typisches Siedlungsklima zu bewerten, auch wenn bedingt durch die Ortsrandlage eine Vermischung bzw. Abmilderung der negativen Effekte durch das unmittelbar angrenzende Offenland entsteht.

Vorbelastungen des Klimas treten in Form von Schadstoffimmissionen durch die B 85, die angrenzenden Bauflächen sowie durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung auf. Das Plangebiet selbst weist Teile des Offenlandkomplexes auf, aufgrund der Vorbelastung durch B85 sowie der als Zerschneidung wirkende, querende Feldweg, wird den Flächen insgesamt eine mittlere Bedeutung (Gärten, Ackerfläche) für das Schutzgut Klima / Luft zugeordnet.

Gehölze des Siedlungsbereiches wie Hecken und Bäume übernehmen auch Funktionen als CO₂-Speicher. Großflächige, überregional klimabedeutsame Strukturen wie Wälder oder Moore (sogenannte CO₂-Senken gemäß KSG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

→ **Schutzgut Wasser**

Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl die Oberflächengewässer als auch das Grundwasser.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, auch Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Die Flächen sind Teil des Einzugsgebietes des Oberflächenwasserkörpers der Lossa. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (bindige Böden) sind auch die Grundwasserneubildungsraten im Plangebiet gering (nur 50-75 mm/a, aus: TLUBN UMWELT REGIONAL 2024), sodass auch das Grundwasser von nachrangiger Bedeutung ist. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird gemäß TLUBN Kartenserver Hydrogeologie (2024) dabei mit gering eingestuft (Sickerwasserverweilzeit mehrere Monate bis 3 Jahre).

Wasserschutzgebiete sind ebenso nicht betroffen. Das anstehende Grundwasser liegt ca. 9-11m unter GOK (TLUBN 2024).

12.2.1.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Gebiete liegen mehr als 1km nordwestlich (FFH-Gebiets Nr. 203 „Monna und Gräben bei Leubingen“ - EU.- Nr. 4833-302) bzw. mehr als 2,5 km nordöstlich (FFH-Gebiet Nr. 31 „Moorberg und Ziegenbeil nördlich Battendorf“ (EU.- Nr. 4733-302). Aufgrund der Entfernung sind keine Betroffenheiten zu erwarten.

12.2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit)

In diesem Kapitel wird der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfraststrukturen betrachtet. Die Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung bzw. Empfindlichkeit erfolgt über eine vierstufige Skala, wie nachfolgend dargestellt:

Tabelle 8: Bewertung Schutzgut Mensch, Wohn- und Wohnumfeldfunktion

| Bedeutung | Wohn- und Wohnumfeldfunktion |
|------------------|--|
| gering | Industriegebiete |
| mittel | Gewerbegebiete |
| hoch | Einzelhaus, Kleingartenanlage, Grün-, Sport- und Spielanlage |
| sehr hoch | Wohngebiete |

Das Plangebiet befindet sich nördlich der vorhandenen Bebauung, die hauptsächlich durch eine Wohnnutzung geprägt wird. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen zu bestimmten Jahreszeiten auch Emissionen aus der Flächenbewirtschaftung (Lärm, Staub, etc.) entstehen. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die B85 mit entsprechenden Verkehrsemissionen.

Das Plangebiet (Acker, Ruderalsäume) sowie die umliegenden Agrarflächen besitzt für den Menschen in seiner derzeitigen Ausprägung nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen. Die südlich angrenzenden Wohngebiete und Gärten weisen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Wohn- und Erholungsfunktion auf.

12.2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und sonstige Sachgüter)

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum ist durch die Siedlungsgeschichte Thüringens jederzeit mit Bodenfunden und historischen Siedlungsresten zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (z.B. Nähe zum „Leubinger Fürstengrab in 4,6 km Entfernung, westlich). Deshalb ist vor Baubeginn mit dem TLDA eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist eine flächige Untersuchung des Plangebietes, für alle Bereiche in denen Bodeneingriffe stattfinden, vorzunehmen. Dies ist in entsprechenden Vereinbarungen zwischen den Bauherren und dem TLDA zu verankern.

Es muss darüber hinaus generell mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie weiterer Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Die im Plangebiet befindlichen Landwirtschaftsflächen stellen relevante Sachgüter dar. Als weitere Sachgüter sind die angrenzende B85 sowie das angrenzende Gelände

12.2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach den Buchstaben a – d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Der Untersuchungsraum ist teilweise anthropogen durch Landwirtschaftsflächen, Gartenanlagen und vorhandene Straßen und Wege geprägt. Die Siedlungstätigkeit beeinflusst die Bodenstruktur, die Grundwasserneubildungsrate, vorkommende Tier- und Pflanzenarten bzw. die Artenvielfalt sowie das Klima. Die im Plangebiet überwiegend vorhandenen wenig beeinträchtigten Offenlandflächen (Acker) bewirken einen klimatischen Ausgleich. Sie sind Teil des großräumig im Umfeld vorkommenden Offenlandes und stellen teilweise Lebens- und Rückzugsraum für planungsrelevante Tiere (potenziell Hamster, Nahrungsflächen Vögel und Fledermäuse) dar. Wiederum sind die Flächen für den Mensch derzeit nur mittel bedeutsam, da sie nicht für die Wohnnutzung, sondern nur anteilig für die Erholung dienen. Gleichzeitig weisen sie aber eine hohe Bedeutung als Sachgut (landwirtschaftliche Fläche auf Böden hoher Ertragsfähigkeit, Lebensmittelproduktion) auf und sind somit für den Menschen allgemein bedeutsam.

12.2.2 Auswirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens ermittelt. Die Bezeichnung der Konflikte (erhebliche Beeinträchtigung) entspricht der Darstellung im Bestands- und Konfliktplan.

12.2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Auswirkungen auf die Schutzgüter in Natur und Landschaft)

→ Schutzgut Boden

Die dauerhafte Flächeninanspruchnahme verursacht **anlagebedingte Auswirkungen**.

Das Bauvorhaben stellt das Ergebnis einer Grundstücksoptimierung gemäß nachgefragtem Bauland dar und umfasst eine Fläche von ca. 2.7986 ha (Brutto-Bauland). Abzüglich von versiegelten Verkehrsflächen (2.453 m²), versiegelten Versorgungsflächen (23 m²), öffentlichen Grünflächen (6.310 m²) und privaten Grünflächen (1.388 m²) entsteht ein allgemeines Wohngebiet (Netto-Bauland, 17.812 m²) mit der GRZ 0,3 (-> überbaubare Fläche (Versiegelung) ca. 5.344 m²). Eine Überschreitung um 50% der überbaubaren Fläche ist zulässig (-> zusätzlich 2.672 m² Versiegelung). Zuzüglich der o.g. 2.453 m² der erforderlichen Verkehrsfläche und 23 m² Versorgungsfläche ist im Plangebiet zukünftig somit von ca. 10.492 m² versiegelter Fläche auszugehen.

Die Versiegelung führt als hauptsächliche anlagebedingte Beeinträchtigung zu einem vollständigen Funktionsverlust von Bodenfläche und ist daher als erhebliche Beeinträchtigung (**Konflikt K1**) zu bewerten zumal auch noch Böden besonderer Bedeutung betroffen sind. Abzüglich der bereits teilversiegelten Fläche von 826 m² Feldweg entsteht insgesamt eine Neuversiegelung von 9.666 m² (**Konflikt K1**). Die naturnahen Bodenfunktionen gehen hier vollständig verloren.

Im Bereich der nicht überbaubaren Fläche kann es durch Bodenbewegungen zur Überformung der ursprünglichen Bodenstruktur durch Verdichtung, Bodenabtrag und Bodenauffüllung kommen. Auf den als Wohngebiet festgesetzten Flächen ist von einer Überformung von 55 % der ehemaligen Acker- und Gartenflächen auszugehen (45 % Versiegelung durch GRZ und Überschreitung, 55 % nicht überbaubare Fläche - Gärten). Auch die geplanten privaten und öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme der anzulegenden Blühwiesen werden als „Überformung“ bewertet. Insgesamt werden 14.410 m² überformte Fläche im Plangebiet verbleiben.

Abzüglich bestehender Beeinträchtigungen (vorh. Gärten, Straßen- und Wegränder) auf 3.033 m² werden somit etwa 10.884 m² neu überformt (**Konflikt K2**). Die naturnahen Bodenfunktionen gehen zwar nicht vollständig verloren, werden jedoch dauerhaft beeinträchtigt. Im Bereich der neuen gestalteten Grünflächen (Verkehrsgrün, Gärten der nicht überbaubaren Flächen) kommt es durch die Durchwurzelung des wiederbegrüntem Bodens und der damit verbundenen Schaffung eines durchgehenden Porensystems langfristig zu einem funktionalen Erhalt des Bodenkörpers, in dem die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt anteilig erhalten werden.

Von den ursprünglich unbelasteten Bodenflächen (Acker 24.127 m²) werden im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen insgesamt 3.084 m² im Geltungsbereich im Zuge der Anpflanzung einer Hecke sowie der Anlage von Blühwiesen erhalten. Die Maßnahmen A1 und A2 sind positiv für die anstehenden natürlichen Bodenfunktionen zu bewerten (dauerhafte Vegetationsbedeckung). Insgesamt verbleibt ein jedoch erhebliches Defizit als Eingriff in die Bodenfunktionen bestehen.

Die detaillierte Flächenermittlung zur dauerhaften Bodenbeeinträchtigung ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Tabelle 9: Detail-Bilanz: Eingriff in den Boden

| Bodeneingriff - Teilflächenbilanz | | | |
|---|--|--|-------------------------|
| Gesamtfläche | 2,7986 ha | | |
| | Bestand | Planung | Differenz |
| Versiegelung | Wirtschaftsweg, teilversiegelt -> 826 m ² | Verkehrsflächen -> 2.453 m ² Versorgungsfläche Elektro -> 23 m ² Wohnbaufläche, GRZ 0,3 incl. Überschreitung bis 0,45 -> 8.016 m ² | + 9.666 m ² |
| Überformung | Ruderalfluren (Randstreifen an Wegen und Straßen) 1.586 m ² Vorhandene Gärten in Nutzung -> 1.447 m ² | Öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Verkehrsgrün, Retentionsflächen) -> 3.939 m ² Private Grünflächen (Erhalt Garten Bestand) -> 1.388 m ² Nicht überbaubare Flächen (Privatgärten, ohne Pflanzfläche A2, mit grünordnerischen Maßnahmen G3) im WA -> 9.083 m ² | + 10.884 m ² |
| Grünfläche, natürliche Bodenfunktionen anstehend | Ackerbrache -> 24.127 m ² | Hecke neu (A2) und Blühwiese neu (A1), Flächen zum Anpflanzen): -> 3.084 m ² | -21.043 m ² |

Baubedingte Auswirkungen im Zuge des Baubetriebs zur Errichtung des Wohngebietes beschränken sich ausschließlich auf den Bereich des B-Plangebietes und tangieren keine zusätzlichen unbebauten Flächen. Bauzeitliche Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der geplanten Baugrundstücke oder auf bereits vorhandenen versiegelten Flächen innerhalb der Ortslage einzurichten. Es sind daher keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf den Boden zu erwarten, die über das Plangebiet hinausgehen.

Innerhalb des Plangebietes kommt es durch Bodenabtrag, Bodenlagerung und Verdichtung zu einer Beeinträchtigung des Bodens. Durch die Vermeidung von Stoffeinträgen, durch die Einhaltung der entsprechenden DIN-Vorschriften und sonstiger gesetzlicher Vorgaben können baubedingte Auswirkungen auf den Boden vermindert werden. Da jedoch besonders bedeutsame Böden (hohe Ertragsfähigkeit) betroffen sind, werden auch die baubedingten Bodenbewegungen, Verdichtungen etc. als erhebliche, nicht vollständig reversible Auswirkungen eingeschätzt (**Konflikt K3**).

Die derzeit vorhandenen naturnahen Bodenfunktionen können im Zuge von Wiederbegrünungsmaßnahmen (Gärten, nicht überbaubare Fläche) nur anteilig wiederhergestellt werden.

Es ist derzeit nicht vorgesehen, zusätzliche Flächen über das anlagebedingte Maß hinaus in Anspruch zu nehmen. Sofern dies dennoch erforderlich wird, sind vorrangig bereits befestigte Flächen als Baustelleneinrichtungsfläche zu verwenden. Eine Inanspruchnahme von Vegetationsflächen sowie unvorbelasteten Ackerflächen ist zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind diese im Anschluss an die Bauarbeiten zu rekultivieren.

Erhebliche **betriebsbedingte Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Bei **Nichtdurchführung des B-Planes** bleibt der Bestand an bisher versiegelten und unversiegelten Böden erhalten.

ALTLASTEN

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

→ Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope

Baubedingte Auswirkungen können derzeit nicht quantifiziert werden. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches werden nach derzeitigen Stand nicht beansprucht. Sind Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb erforderlich, so sind vorrangig bereits befestigte Flächen zu verwenden. Eine Inanspruchnahme von Vegetationsflächen sowie unvorbelasteten Ackerflächen ist zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind diese im Anschluss an die Bauarbeiten zu rekultivieren.

Anlagebedingte Auswirkungen werden dauerhaft durch die baulichen Anlagen des Plangebietes (Verkehrsflächen, Wohngrundstücke mit Wohnhäusern, Zufahrten, Nebengebäude, sonstigen befestigten Flächen) verursacht. Im Bereich der versiegelten Flächen ist von einem vollständigen Verlust der bisherigen Ackerflächen auszugehen. Im Bereich der geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, Gestaltungsmaßnahmen G1-G4) sowie im Bereich der sich entwickelnden Privatgärten entstehen neue Grünstrukturen in den jeweiligen Hausgärten.

Durch die Überplanung des eigentlichen B-Plangebietes wird die derzeitige Biotopstruktur **anlagebedingt** in Anspruch genommen (**Konflikt K4**). Die Beanspruchung von Biotopen wird in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 10: Beanspruchung von Biotoptypen im Plangebiet (fett = Eingriffstatbestand)

| Biotoptyp Bestand | Größe m ² |
|---|----------------------|
| Ackerland, Ackerbrache | 24.127 |
| Grasreihe, ruderale Säume frischer Standorte | 1.586 |
| Garten in Nutzung (bleibt im Bestand als Öffentliche Grünfläche erhalten) | 1.388 |
| Garten in Nutzung | 59 |
| Wirtschaftswege. Fuß- und Radweg, versiegelt | 826 |
| Summe | <u>27.986</u> |

Die im Plangebiet als zu erhalten ausgewiesenen Bäume sind im Rahmen der Bauarbeiten mit besonderen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen bzw. Biotoptypen sind im Plangebiet auszuschließen. Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens (Acker, Ortslage, Bundesstraße) sind keine Biotoptypen als besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die umgebenden Biotope sind nicht zu erwarten.

Bei **Nichtdurchführung des Vorhabens** würden unter gleichbleibender Pflege die Acker- und Ruderalflächen vollständig erhalten bleiben.

Fauna

Baubedingte Projektwirkungen für die Fauna sind die für die Dauer des Baubetriebes entstehenden Störungen durch Lärm und Baufahrzeuge.

Der Baubereich stellt im Bereich der tangierten Ackerflächen einen potenziellen Lebensraum für den Feldhamster (**Konflikt K5**) dar, eine baubedingte Beeinträchtigung des Feldhamsters ist ggf. nicht auszuschließen. Es sind daher speziell vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen (Details siehe Kapitel Artenschutz) erforderlich.

Offenlandbrütende Vogelarten wie die Feldlerche sind im Plangebiet aufgrund der Vorbelastung (B85, Siedlungsnähe) nicht zu erwarten, aber auch nicht vollständig auszuschließen, eine baubedingte Beeinträchtigung ist daher ebenso möglich (**Konflikt K6**). Es sind daher speziell vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen (Details siehe Kapitel Artenschutz) erforderlich.

Weitere planungsrelevante Arten sind nicht betroffen. Insbesondere Gehölze werden nicht durch die Baumaßnahmen tangiert. Randlich im Plangebiet am Ortsrand befindliche Gehölze mit Lebensraumfunktionen für Vögel und Fledermäuse befinden sich ausschließlich in den ausgewiesenen privaten Grünflächen, eine Beseitigung ist nicht vorgesehen.

Im Bereich der geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, Gestaltungsmaßnahmen G1-G4) sowie im Bereich der sich entwickelnden Privatgärten entstehen neue Grünstrukturen mit Habitatpotenzial für z.B. Vögel und Fledermäuse.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der im Umfeld des B-Planes vorkommenden Fauna sind ebenso nicht zu erwarten, da das Wohngebiet von bereits anthropogen beeinflussten Siedlungsflächen sowie von Acker- und Verkehrsflächen umgeben ist. Es sind deshalb keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen (Lärm, Erschütterungen, visuelle Störungen) auf Tierarten und deren Lebensräume durch das neue Wohngebiet zu erwarten, die die bisherige Wirkintensität wesentlich übersteigen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die Bebauung, insbesondere durch den Verlust als auch durch die Neuschaffung von Biotoptypen (grünordnerische Maßnahmen) als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, verändert. Die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen führen zur anthropogenen Überformung des Standortes, einzelne Habitate gehen verloren (z.B. Nahrungsflächen für Greifvögel und Fledermäuse). Jedoch entstehen auch zahlreiche neue Habitate in den vorgesehenen Grünflächen und Gärten sowie in den neu angelegten Obstgehölzen am westlichen Rand des Plangebietes (Maßnahmen A1, A2, G1-G4).

Bei **Nichtdurchführung des B-Planes** bleiben sämtliche Lebensräume und Artenvorkommen und somit auch die Biologische Vielfalt im Status quo bestehen, es sind dabei keine Veränderungen erkennbar.

→ Schutzgut Fläche

Das Bauvorhaben umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 27.986 m² (Brutto-Bauland, bislang Acker, Gärten, Feldweg und Saumstrukturen). Abzüglich der geplanten Verkehrsflächen (2.453 m²), öffentlichen Grünflächen (6.310 m²), privaten Grünflächen (= zu erhaltendes Gartengrundstück im Süden, 1.388 m²) und Versorgungsflächen (23 m²) entsteht ein Wohngebiet (Netto-Bauland, 17.812 m²) mit der GRZ 0,3 (-> überbaubare Fläche ca. 5.344 m²). Eine Überschreitung um 50% der überbaubaren Fläche ist zulässig (-> zusätzlich 2.672 m² Versiegelung). Die Verbleibende Fläche (55% des Netto-Baulandes) wird zukünftig als nicht überbaubare Fläche in Form von Gärten genutzt (9.796 m²). Die Flächenverluste werden über das Schutzgut Boden bilanziert.

Ein Teil der öffentlichen Grünflächen sowie ein Teil der nicht überbaubaren Fläche wird als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) ausgewiesen (o-Linie, Umgrenzung geplanter Gehölzpflanzungen, Maßnahme A2 bzw. geplanter Anlagen von Blühwiesen, Maßnahme A1 -> gesamt 3.084 m²).

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen sowie Säume in Anspruch genommen. Die Flächenverluste werden über die Konflikte K1/ K2 (Boden) und den Konflikt K4 (Biotope) bilanziert.

Es ist derzeit nicht vorgesehen, zusätzliche Flächen über das anlagebedingte Maß hinaus in Anspruch zu nehmen.

Betriebsbedingt werden ebenso keine weiteren Flächen beeinträchtigt.

Bei **Nichtdurchführung des B-Planes** bleiben die Flächen im derzeitigen Bestand und Nutzungsart (Landwirtschaft, Ruderalfluren, Gärten) erhalten.

→ Schutzgut Landschaft

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch temporäres Auftreten von Baumaschinen und Fahrzeugen während des Baus der Anlagen. Die Auswirkungen sind in der Regel aufgrund ihrer zeitlich begrenzten Wirkung nicht erheblich.

Anlagebedingt entsteht durch die Errichtung der Baukörper des Wohngebietes zunächst eine zusätzliche Überformung am Ortsrand, die aufgrund der Vorbelastung aber nicht als erhebliche Beeinträchtigung klassifiziert wird. Durch die Anlage von Wohnbauflächen und die Gestaltungsvorgaben für die nicht überbaubaren Flächen bzw. öffentlichen und privaten Grünflächen werden durch den B-Plan auch Vorgaben zur Neuanlage von Gehölzen getroffen, sodass insgesamt von einer Erhöhung innerörtlicher Gehölzanteile und einer Durchgrünung des Plangebietes auszugehen ist.

Flächen mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Betriebsbedingt sind vom Wohngebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erkennen.

Bei **Nichtdurchführung des Vorhabens** würde das derzeitige Landschaftsbild am Ortsrand von Kölleda mit Landwirtschaftsflächen, Gärten und Ruderalfluren bestehen bleiben.

→ Schutzgut Klima / Luft

Lokalklima

Beeinträchtigungen durch **baubedingte Flächeninanspruchnahmen** bzw. Funktionsbeeinträchtigungen sind nicht gegeben, da innerhalb des Plangebietes keine bioklimatisch relevanten Strukturen (z.B. Waldbiotope mit bioklimatischer Bedeutung > 5 ha) vorhanden sind. Baubedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen (Staub und Abgasen von Baumaterialien und Baufahrzeugen) sind temporär auf die Bauphase beschränkt.

Die **anlagebedingten Auswirkungen** durch den Verlust der kleinklimatisch wirksamen Ackerlandes (Kaltluftentstehungsfläche) im Plangebiet werden insgesamt als nicht erheblich für das Meso- und Lokalklima angesehen, zumal auch kein nennenswerter Kaltluftabfluss aufgrund fehlender Reliefenergie (relativ ebene Fläche) vorhanden ist.

Im Zuge der geplanten Ein- und Durchgrünung des Gebiets mit angelegten Gärten und Grünflächen (Maßnahmen A1, A2, G1-G4) werden lokalklimatisch positive Effekte erzeugt.

Betriebsbedingt entsteht durch die zusätzlichen Wohneinheiten auch ein erhöhter Ausstoß von Schadstoffen durch die zunehmende Verkehrsbelastung in diesem Bereich.

Vor dem Hintergrund der angrenzenden B 85 und den angrenzend bereits bebauten Flächen (Ortsslage im Süden) sind die Zusatzbelastung der neuen Baugrundstücke jedoch nicht als erheblich zu bewerten. Die Durchgrünung der Flächen schafft zudem zusätzliches Filter- und Puffervolumen für Luftschadstoffe im Bereich der neu zu pflanzenden Gehölze.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** bleiben die klimatisch positiven Offenlandstrukturen erhalten, es kommt zu keiner Bebauung und zu keiner erhöhten Verkehrsbelastung am Standort.

Folgen des Klimawandels

Folgen des Klimawandels sind genereller Natur. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann gezielt durch eine Reduzierung der Versiegelung (konkrete Festlegung der GRZ), Rückhaltung von Oberflächenwasser (Retentionsraum) auf den Grundstücken sowie durch Nutzung regenerativer Energien und energiesparenden Bauweisen ein Beitrag zu der lokalen Verbesserung des Ortsklimas erreicht werden. Die genannten Punkte werden alle im Plangebiet ermöglicht bzw. umgesetzt. Extremen Folgen des Klimawandels wie Starkregen, Dürre oder Hitzewellen kann man damit zwar nur bedingt entgegenwirken, kann aber einen lokalen Beitrag zur Milderung der Folgen des Klimawandels leisten.

→ Schutzgut Wasser

Baubedingte Stoffeinträge, wie temporäre Verunreinigungen durch Sedimentationseintrag, Schmierstoffe, Öle etc. der Baufahrzeuge, in das Grundwasser und in Oberflächengewässer können nach aktuellem Stand der Technik vermieden werden. Insgesamt ist damit eine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

Anlagebedingt entsteht aufgrund der zusätzlichen Neuversiegelung von 9.666 m² ein erhöhter Oberflächenabfluss bei Niederschlagsspitzen (vgl. Konflikt K1). Anfallendes Oberflächenwasser wird vorrangig auf der nicht überbaubaren Fläche zur Gartenbewässerung genutzt. Im Ergebnis vorliegender Gutachten (vgl. Kapitel 5.2 der Begründung) werden für jedes Baugrundstück Regenwasserzisternen für den Regenwasserrückhalt festgesetzt. Anlagen zur privaten Regenwasserversickerung sind ebenso möglich. Eine diffuse, flächige Versickerung ist auch erlaubnisfrei möglich. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird das Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

Die anlagebedingte Versiegelung der zuvor noch unbebauten Ackerfläche führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Da am Standort jedoch bereits aus natürlichen Gegebenheiten heraus eine geringe Grundwasserneubildungsrate besteht, sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser als sehr minimal zu betrachten. Die fehlende Durchlässigkeit der Bodenschichten hat dabei auch Vorteile bezüglich der Pufferung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Betriebsbedingte Stoffeinträge in den Oberflächenwasserkörper der „Lossa“ sind nicht zu erwarten. Anfallendes unbelastetes Regenwasser wird teilweise zur Gartenbewässerung gesammelt oder auch versickert.

Das Abwasser aus den Gebäuden wird einer geregelten Entsorgung über das Kanalsystem der örtlichen Abwasserentsorgung von Kölleda durch den Abwasserzweckverband „Finne“ im Trennsystem entwässert.

Auf den Grundstücken anfallender Müll wird den örtlichen Entsorgungsunternehmen zugeführt.

Bei **Nichtdurchführung der Vorhaben** bleiben die im Bestand vorhandenen Flächen weiterhin bestehen. Sowohl das Grundwasser als auch die Mengen von abfließendem Oberflächenwasser werden nicht beeinträchtigt.

12.2.2.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) sind nicht betroffen.

12.2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit)

Durch die Errichtung der Wohngebäude entstehen **baubedingt** vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten (Lärm, Staub, Verkehrsbehinderung etc.). Erhebliche Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn die aktuell gültigen technischen Normen und Richtlinien eingehalten werden, so z.B. die AVV Baulärm.

Anlagebedingt werden Flächen überbaut, die bisher eine nachrangige Bedeutung für das Schutzgut Mensch haben und somit durch die neu entstehenden Wohnbauflächen für das Schutzgut Mensch erheblich aufgewertet werden (Verbesserung der Wohn- und Erholungsfunktion der Fläche).

Betriebsbedingt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Lebensqualität der Menschen (in umliegenden Wohngebäuden) durch Lärmemissionen, ausgehend von den geplanten Wohngebieten und Erschließungsstraßen, auszuschließen. Vom Wohngebiet selber gehen keine schädlichen Auswirkungen aus.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der vorhandenen Bebauung, die hauptsächlich durch eine Wohnnutzung geprägt wird. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen zu bestimmten Jahreszeiten auch Emissionen aus der Flächenbewirtschaftung (Lärm, Staub, etc.) entstehen.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die B85. Das Plangebiet wird jedoch über die Lange Straße erschlossen und nicht an die B85 angebunden, sodass innerhalb des Gebietes ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße war eine Schallimmissionsprognose für den geplanten Wohnbaustandort erforderlich (SLG PRÜF- UND ZERTIFIZIERUNGS GMBH 2021). Aufgrund der Ergebnisse (Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im gesamten Plangebiet) wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert (Lärmschutzwand, Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden). Erhebliche Auswirkungen können somit vermieden werden.

Auch die im Plangebiet neu entstehenden Verkehrsströme wurden im o.g. Gutachten bewertet, hieraus sind jedoch keine Beeinträchtigungen abgeleitet worden. Als weitere Lärmquelle im Gebiet werden im Gutachten Altglascontainer benannt. Unter Berücksichtigung von zu begrenzenden Einwurfzeiten sowie einzuhaltenden Abstandsvorgaben können die Bestimmungen der TA Lärm hier ebenso eingehalten werden. Details sind jeweils dem Gutachten zu entnehmen.

Demnach sind auch betriebsbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennbar.

12.2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter)

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (z.B. Nähe zum „Leubinger Fürstengrab in 4,6 km Entfernung, westlich). Deshalb ist vor Baubeginn mit dem TLDA eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist eine flächige Untersuchung des Plangebietes, für alle Bereiche in denen Bodeneingriffe stattfinden, vorzunehmen. Dies ist in entsprechenden Vereinbarungen zwischen den Bauherren und dem TLDA zu verankern.

Im Rahmen der Bauarbeiten sind zudem immer archäologische Funde möglich. Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Sömmerda und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

Der überplante Acker wird derzeit als Sachgut landwirtschaftlich genutzt (Intensivacker, hoch produktiver Bodenstandort). Diese landwirtschaftliche Nutzung geht durch die Planung verloren.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein eingefriedetes Grundstück eines Energieversorgers. Das Grundstück wird nicht beeinträchtigt, Zufahrten sind wie bisher über die B85 möglich.

Im Plangebiet befinden sich keine weiteren bekannten Sachgüter.

12.2.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Durch die Überplanung des derzeitigen Geländes wird dieses neu gestaltet. Es werden neue Verkehrsflächen, Gebäude und andere versiegelte Flächen ermöglicht, ein Teil von bisher teilversiegelten Flächen wird auch zurück gebaut und in die Grünflächen des Plangebietes integriert. Es werden Böden versiegelt, damit auch vegetationsbestimmte Biotope und Lebensräume beeinträchtigt. Zudem entsteht durch die Bebauung und Versiegelung eine zusätzliche Beeinträchtigung von Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Die entstehenden Emissionen während der Baumaßnahmen und der zukünftigen Nutzung des Wohngebietes wirken auch auf die umgebenden Wohnsiedlungen, liegen aber unter Beachtung entsprechender Vermeidungsgrundsätze im zulässigen Bereich.

Auf der nicht überbaubaren Fläche und innerhalb öffentlicher Grünflächen sind Gestaltung- und Ausgleichsmaßnahmen zur Bepflanzung und Begrünung des Plangebietes geplant. Die Eingriffe werden dadurch auf das nötigste Maß minimiert, nicht vermeidbare Eingriffe werden überwiegend extern kompensiert.

12.2.2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – d und i (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Es sind im Plangebiet keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu befürchten, die über das ortsübliche Maß (allgemeine Unwetter und Unfallrisiken) hinausgehen. Es soll lediglich ein Wohngebiet entstehen, das an sich keine erhöhten Risiken birgt.

12.2.2.7 Zusammenfassung erheblicher Auswirkungen

Im Zuge der oben ermittelten Auswirkungen sind insbesondere folgende erhebliche Beeinträchtigungen festzustellen:

- **Anlagebedingte** Neu-Versiegelung von 9.666 m² Boden durch das neu geplante Wohngebiet (Wohnbebauung, Verkehrs- und Versorgungsfläche, überbaubare Flächen) (**Konflikt K1**)
- **Anlagebedingte** Neu-Überformung von 10.884 m² ursprünglicher Bodenstruktur durch Verdichtung, Auffüllung oder Bodenabtrag (**Konflikt K2**)
- **Baubedingte** Beeinträchtigung bedeutsamer Böden durch Stoffeinträge und Verdichtung (**Konflikt K3**)
- **Anlagebedingte** Überplanung des B-Plangebietes und Verlust der derzeitigen Biotopstruktur (**Konflikt K4**)
- **Baubedingte** Beeinträchtigung potenzieller Feldhamstervorkommen im Geltungsbereich des Plangebietes (**Konflikt K5**)
- **Baubedingte** Beeinträchtigung potenzieller Vorkommen offenlandbrütender Vogelarten im Geltungsbereich des Plangebietes (**Konflikt K6**)

Die Bezeichnung der Konflikte entspricht der Darstellung im Bestands- und Konfliktplan.

Die jeweiligen Konflikte stellen erhebliche Beeinträchtigung dar und sind als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Zum Ausgleich der genannten Eingriffe sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die unter Punkt 12.2.6 und im Grünordnungsplan unter Punkt 13 näher erörtert werden.

12.2.3 Naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die nachfolgenden Ausführungen dienen zur detaillierten Abarbeitung der nach §15 BNatSchG erforderlichen Inhalte zur Eingriffsregelung. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgt über die Auflistung und Bewertung der beanspruchten Biotopflächen im Vergleich zur Planung des Bebauungsplanes. Dabei wird ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Kompensation erforderlich wird. Diese wird dann den ggf. zu planenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Die Bilanzierung wurde nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, TMLNU 2005) auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) erarbeitet.

Das Plangebiet ist geprägt durch Acker, Ruderalfluren, bereits vorhandene Gartenflächen und bestehende Flächenteilversiegelungen vorhandener Wirtschaftswege und Grundstückszufahrten.

Tabelle 11: Bestand, Ermittlung des Bestandswertes

| Kürzel | Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope | Bemerkung/ Lage | Größe in m ² | Wert- stufe | Wert- einheiten |
|---------------|--|---|----------------------------|----------------|--------------------|
| 4170 | Ackerbrache | Überwiegender Teil des Plangebietes | 24.127 | 20 | 482.540 |
| 4711 | Grasreiche ruderale Säume frischer Standorte | Säume an Wegen und Straßenrändern | 1.586 | 25 | 39.650 |
| 9216 | Wirtschaftsweg, versiegelt | Vorhandener Weg (Verlängerung „Langer Weg“) und vorhandene Grundstückszufahrten | 826 | 5 | 4.130 |
| 9351 | Garten in Nutzung | Gartengrundstück am Südrand des GB | 1.447 | 20 | 28.940 |
| Summen | | | 27.986 | | 555.260 |

Die vorstehende Ermittlung des Bestandswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **555.260** Werteinheiten ergeben.

Tabelle 12: Planung, Ermittlung des Planungswertes (Wohngebiet)

| Kürzel | Planung Biotop | Bemerkung/ Lage | Größe in m ² | Wert- stufe | Wert- einheiten |
|--|---|--|----------------------------|----------------|--------------------|
| B-Plan Wohngebiet „Am Meisenweg“ auf einer Gesamtfläche von 27.986 m² (Bruttobauland) | | | | | |
| → davon Verkehrsflächen, gesamt 1.050 m² | | | | | |
| 9213 | Sonstige Straße | Verkehrsfläche (Straße) | 2.185 | 0 | 0 |
| 9215 | Parkplatz | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) | 54 | 0 | 0 |
| 9216 | Wirtschaftsweg, versiegelt | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) | 125 | 0 | 0 |
| 9216 | Wirtschaftsweg, versiegelt | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Feldweg) | 89 | 0 | 0 |
| → davon Versorgungsflächen, gesamt 23 m² | | | | | |
| 8330 | Flächen der Energiewirtschaft | Trafo | 23 | 0 | 0 |
| → davon Private Grünflächen, gesamt 1.388 m² | | | | | |
| 9351 | Garten in Nutzung | Gartengrundstück (Bestand) | 1.388 | 20 | 27.760 |
| → davon Öffentliche Grünflächen, gesamt 6.310 m² | | | | | |
| 4222 | Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken | Geplante Blühwiesen (Maßnahme A1) | 2.371 | 35 | 82.985 |
| 6410 | Laubbaum | 2 Laubbäume auf dem Spielplatz (Maßnahme G2) | 50 | 35 | 1.750 |
| 9318 | Scherrasen | Grünwege / Verkehrsgrün mit ausschließlich Rasenansaat (Maßnahme G1) | 493 | 20 | 9.860 |
| 9399 | Sonstige Grünfläche | Alle sonstigen öffentlichen Grünflächen (Retentionsmulden, Spielplatz, Verkehrsgrün) | 3.396 | 30 | 101.880 |
| → davon Wohnbauflächen (=Nettobauland), gesamt 17.812 m² GRZ 0,3 mit möglicher Überschreitung bis 0,45; davon: | | | | | |
| -> überbaubare Fläche GRZ 0,3 (30%); gesamt 5.344 m² | | | | | |
| 9111 | Wohnbaufläche offene Bauweise | Wohngebiet (bebaubare Fläche, GRZ 0,3) | 5.344 | 0 | 0 |
| -> mögliche Überschreitung der überbaubaren Fläche durch Nebenanlagen (15 %); gesamt 2.672 m² | | | | | |
| 9111 | Wohnbaufläche offene Bauweise | Wohngebiet (Überschreitung GRZ bis 0,45 für Nebenanlagen) | 2.672 | 0 | 0 |

| Kürzel | Planung Biotop | Bemerkung/ Lage | Größe in m ² | Wert- stufe | Wert- einheiten |
|--|----------------------------------|--|----------------------------|----------------|--------------------|
| -> nicht überbaubare Fläche -> Rest (55 %), gesamt 9.796 m² davon: | | | | | |
| 6110 | Obsthecke, überwiegend Sträucher | Nicht überbaubare Gartenfläche mit Pflanzbindung (o-Linie) (Maßnahme A2) | 713 | 30 | 21.390 |
| 6410 | Laubbäume | pauschal 10 m ² /Baum) 22 Stück (Maßnahme G3) | 220 | 35 | 7.700 |
| 9351 | Garten in Nutzung | Sonstige nicht überbaubare Gartenfläche (Rest ohne A2), Privatgärten (Maßnahme G3) | 8.863 | 20 | 177.260 |
| Summen | | | 27.986 | | 430.585 |

Die vorstehende Ermittlung des Planungswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **430.585** Werteinheiten ergeben.

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert ergibt sich ein Defizit von **-124.675** Werteinheiten (Flächenäquivalent), zusätzliche externe Maßnahmen sind somit erforderlich.

12.2.4 Externe Maßnahmen

Die externen Maßnahmen stellen eine gleichwertige Kompensation der verbleibenden, im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe dar. Für die externen Maßnahmen wurden von der Stadt Kölleda verschiedene Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt.

Auf Flurstück 63/7 in der Flur 4 der **Gemarkung Dermsdorf** soll ein altes Feuerwehrgebäude abgerissen werden. Die 115 m² große Grundfläche soll anschließend rekultiviert und bepflanzt werden. Für die Maßnahme wird eine Strauchpflanzung festgesetzt.

Auf Flurstück 247/33 in der Flur 6 der **Gemarkung Großmonra** sollen zur Erweiterung der angrenzenden Gehölze sowie zur Abgrenzung der hier vorhandenen Deponie Battgendorf noch weitere Pflanzungen heimischer Laubgehölze auf ca. 2.500 m² Ackerfläche durchgeführt werden.

Auf den Flurstücken 362/8 und 363/8 in der Flur 2 der **Gemarkung Backleben** soll am westlichen Ortsrand eine ca. 3.800 m² große Wiesenfläche als Streuobstwiese entwickelt werden. Zudem soll auf den Flurstücken 260/21 und 68/5 in der Flur 2 der **Gemarkung Backleben** am östlichen Ortsrand eine ca. 1.400 m² große Wiesenfläche als Streuobstwiese entwickelt werden.

Die Bilanzierung der Maßnahmen zur Ermittlung der erzielten Aufwertung erfolgt analog zur Eingriffsbilanz anhand des Bilanzierungsmodells Thüringen (TMLNU 2005). Ergänzend werden für die Streuobstwiesenmaßnahme auch die Angaben des „Handlungskonzeptes Streuobst Thüringen „ (TMUEN 2022) angewendet.

Tabelle 13: Ermittlung des Bestandwertes der geplanten externen Maßnahmenflächen

| Kürzel | Maßnahmenfläche/ beanspruchte Biotope | Bemerkung/ Lage | Größe in m ² | Wert- stufe | Wert- einheiten |
|---------------|--|---|----------------------------|----------------|--------------------|
| 9139 | Sonstiges Einzelanwesen | Abriss FFW Haus Dermsdorf | 115 | 0* | 0 |
| 4100 | Intensivacker | Acker (Vorschlagsfläche Großmonra (Deponierand Battgendorf), ca. 1.500 m ²) | 2.500 | 17** | 42.500 |
| 4222/6430 | Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken mit einzelnen Obstbäumen | Extensivgrünland mit lockeren Einzelbäumen (Obst- und Laubbäumen), Ortsrand Backleben | 3.800 | 30*** | 114.000 |
| 4222 | Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken | Extensivgrünland, Ortsrand Backleben | 1.400 | 30*** | 42.000 |
| Summen | | | 7.815 | | 198.500 |

* Versiegelte Fläche wird gemäß TMLNU 2005 mit „0“ angesetzt.

** Intensivacker auf großen Schlägen, hier auch mit Vorbelastung aus der Deponie-Altlast (Bauschutt im Boden) wird gemäß TMLNU 2005 mit dem niedrigsten Wert für Acker auf „17“ angesetzt.

*** Der Bestandwert der zwar extensiv genutzten, aber vergleichsweise artenarmen Grünlandflächen wird gemäß TMLNU 2005 mit einem Mittleren Wert von „30“ angesetzt.

Die vorstehende Ermittlung des Bestandwertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **198.500** Werteinheiten ergeben.

Tabelle 14: Maßnahmenplanung, Ermittlung des Planungswertes (Externe Maßnahmen)

| Kürzel | Planung Biotop | Bemerkung/ Lage | Größe in m² | Wert-stufe | Wert-einheiten |
|---------------|-------------------------------|--|--------------|------------|----------------|
| 9399 | Sonstige Grünflächen | Entsiegelte und mit Sträuchern bepflanzte Grünfläche innerhalb der Ortslage, Ausgleichsmaßnahme A3 | 115 | 30* | 3.450 |
| 6214 | Naturnahes Feldgehölz | Feldgehölzerweiterung zur Deponieabgrenzung, Ausgleichsmaßnahme A4 | 2.500 | 40** | 100.000 |
| 6510 | Streuobstbestand auf Grünland | Neue Streuobstwiese am Ortseingang, Ausgleichsmaßnahme A5 | 3.800 | 42*** | 159.600 |
| 6510 | Streuobstbestand auf Grünland | Neue Streuobstwiese am Ortseingang, Ausgleichsmaßnahme A6 | 1.400 | 42*** | 58.800 |
| Summen | | | 7.815 | | 321.850 |

* Der Planwert der vorgesehenen innerörtlichen Grünfläche wird gemäß TMLNU 2005 als strukturreiche Grünfläche bewertet und daher mit 30 WP angesetzt.

** Die Ackerflächen werden mit Laubgehölzen bepflanzt und bilden dann zukünftig eine Ergänzung zum vorhandenen Feldgehölz (Biotop 6214). Es wird ein Planwert von 40 WP gemäß TMLNU 2005 angesetzt.

*** Der Planwert der vorgesehenen Streuobstfläche (Streuobst auf Grünland, 6510) in Bockleben wird gemäß TMUEN 2022, S. 67 ermittelt. Vom Grundwert mit 40 WP werden 4 WP für die geplante Strukturaufwertung (>2.000 m², > 3 zu pflanzende Obstorten, Erhalt Altobstbestand als Habitatbäume, vgl. Maßnahmenblatt) des Bestandes und weitere 5 WP für die regelmäßige Unterwuchspflege zur Entwicklung von artenreichem Grünland aufgeschlagen. Insgesamt ergibt dies abzüglich Timelag (10 WP gemäß Vorgabe) einen Planwert von 42 Wertpunkten, der hier als Tabellenwert angesetzt wurde.

Die vorstehende Ermittlung des Planungswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **321.850** Werteinheiten ergeben.

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert ergibt sich für die externen Maßnahmen eine Aufwertung von **+123.350** Werteinheiten (Flächenäquivalent).

Stellt man diese Aufwertung nun dem Defizit aus dem Plangebiet (-124.675) gegenüber, ergibt sich ein Bilanzwert von -1.325 Werteinheiten.

Es verbleibt zwar ein geringes Defizit, welches aber nur etwa 1 % des rechnerisch ermittelten Gesamtdefizites beträgt. Somit wird eingeschätzt, dass ausreichend Kompensationsmaßnahmen erfolgen und der geringe rechnerische Restbetrag lediglich eine geringfügige, nicht entscheidungserhebliche Abweichung innerhalb des Abwägungsrahmens darstellt.

Zusätzliche externe Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

12.2.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG sind Schädigungen der wild lebenden Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Nr. 1 bis 3) sowie der wild lebenden Pflanzen und ihrer Standorte (Nr. 4) verboten (Zugriffsverbote). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand (EHZ) einer lokalen Population einer Art verschlechtert.

Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VSRL) verbietet zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten nach Artikel 1 das absichtliche Töten (5a), Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern (5b) sowie Stören während der Brut- und Aufzuchtzeit (5d). Dabei wird der Verbotstatbestand des Störens erfüllt, wenn sich die Störung erheblich auf die Zielsetzung der Richtlinie auswirkt.

Mit den Artikeln 12 und 13 fordert die EU von ihren Mitgliedsstaaten die Implementierung eines strengen Schutzsystems für die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a) in deren natürlichem Verbreitungsgebiet und für die Pflanzenarten nach Anhang IV Buchstabe b) der Richtlinie (FFH-RL). Hierzu sind die Verbote nach Artikel 12 a) bis d) und 13 a) und b) einzuhalten, wobei 13 b) als Besitz-, Transport- und Handelsverbot bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nicht zum Tragen kommt.

In einem ersten Schritt zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wird in einer Relevanzprüfung ermittelt, welche Arten bzw. Artengruppen im Plangebiet vorkommen können.

Grundlage für die Erarbeitung des zu prüfenden Artspektrums (Relevanzprüfung) ist die Liste 1 „Zusammenstellung der europarechtlich (§§) geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel)“ (Stand 28.12.2022, TLUBN 2022) sowie die Liste 3 „Planungsrelevante Vogelarten in Thüringen“ (Vers. 2.2 Stand 2024) der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUBN 2024). Weiterhin werden auch die Arten der Liste 2 „Zusammenstellung der national streng geschützten Tier- u. Pflanzenarten in Thüringen (Arten gemäß Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG) (Stand 28.12.2022, TLUBN 2022) berücksichtigt.

Im Zuge einer überschlägigen Relevanzprüfung artenschutzrechtlich betroffener Arten ist festzustellen, dass die Planfläche potenziell mit Vorkommen von streng geschützten Tierarten (hier: Feldhamster, Kölleda liegt im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Thüringen) besiedelt sein kann. Für das Plangebiet wurde daher eine "Feldhamsterkartierung im Bereich Kölleda" (MARTENS 2020) erstellt.

Auf den Ackerflächen sowie randlich zum Ortsrand können zudem besonders geschützte Vogelarten sowie streng geschützte Fledermausarten vorkommen. Aufgrund der Flächenvorbelastung (Nähe zu Siedlung und B85) sowie aufgrund fehlender Bruthabitate bzw. fehlender Quartiermöglichkeiten (keine Gehölze oder Gebäude im Plangebiet) sind deren Vorkommen daher nur als Nahrungsgast möglich.

Weitere potenzielle Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten oder artenschutzrechtlich relevanten Arten (Anhang II/IV FFH-RL und weitere national streng geschützte Arten) aus anderen Artengruppen liegen nicht vor.

Für die o.g. potenziellen Artenvorkommen sind Schädigungs- und Tötungstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu prüfen. Nachfolgend werden die Auswirkungen, erforderliche Vermeidungs- und ggf. erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die jeweiligen Arten(gruppen)erörtert.

Feldhamster

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im Zuge des Gutachtens von MARTENS (2020) konnte im Jahr 2020 kein Feldhamster nachgewiesen werden. Von der Gutachterin wurde jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Fläche bei günstigen Lebensraumbedingungen (z.B. passende Fruchtfolge) wieder besiedelt werden kann.

Um eine Wiederbesiedlung zu vermeiden, sind entsprechend der Empfehlung der Gutachterin auf den geplanten Bauflächen bis zum Zeitpunkt des Baubeginns jährlich Mais oder Kartoffeln anzubauen.

Kann die o.g. Fruchtfolge nicht gewährleistet werden, sind die Planflächen vor Baubeginn bzw. vor Freimachung des Baufeldes durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen, das Ergebnis ist zu dokumentieren. Werden keine Feldhamster festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ist die Baufläche durch den Feldhamster besiedelt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn auf eine für die Wiederansiedlung geeignete, „feldhamstergerecht“ zu bewirtschaftende Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters vorzunehmen. Die Fläche ist entsprechend dauerhaft (mindestens 25 Jahre) feldhamstergerecht zu bewirtschaften. Damit kann der Lebensraumverlust des Feldhamsters entsprechend kompensiert werden. Unter Einhaltung all dieser Maßnahmen kann dann der Verbotstatbestand der Schädigung ausgeschlossen werden.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Störung von potenziell vorhandenen Feldhamsterpopulationen im Umfeld des Plangebietes kann ausgeschlossen werden. Durch die neue Siedlungsfläche steigt zwar mutmaßlich auch die Anzahl der im Umfeld zukünftig jagenden Hauskatzen. Diese können einzelnen Tieren des Feldhamsters durchaus nachstellen. Aufgrund der jedoch bereits großflächig angrenzenden Siedlungsstruktur und den dort bereits vorhandenen Hauskatzen sind die wenigen zusätzlichen Tiere alleine nicht als eine derartige Beeinträchtigung zu bewerten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population gefährden würde. Somit kann der Verbotstatbestand der Störung insgesamt ausgeschlossen werden.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im Zuge des Gutachtens von MARTENS (2020) konnte im Jahr 2020 kein Feldhamster nachgewiesen werden. Von der Gutachterin wurde jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Fläche bei günstigen Lebensraumbedingungen (z.B. passende Fruchtfolge) wieder besiedelt werden kann.

Baumaßnahmen auf einem vom Feldhamster besiedelten Acker würden eine Tötung einzelner Individuen verursachen, der Verbotstatbestand der Tötung wäre erfüllt.

Um dieses Szenario zu vermeiden, ist bis zum Baubeginn zu gewährleisten, dass eine Besiedlung durch den Feldhamster auszuschließen ist. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sind auf den geplanten Bauflächen bis zum Zeitpunkt des Baubeginns jährlich Mais oder Kartoffeln anzubauen.

Kann die o.g. Fruchtfolge nicht gewährleistet werden, sind die Planflächen vor Baubeginn bzw. vor Freimachung des Baufeldes durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen, das Ergebnis ist zu dokumentieren. Werden keine Feldhamster festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ist die Baufläche durch den Feldhamster besiedelt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn auf eine für die Wiederansiedlung geeignete, „feldhamstergerecht“ zu bewirtschaftende Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters vorzunehmen. Sollten bei festgestellten Vorkommen von Feldhamstern die Baumaßnahmen nicht unmittelbar nach dem Fang und der Umsiedlung der Tiere beginnen können, sind Vorkehrungen gegen eine Neuansiedlung zu treffen (Abschieben des Oberbodens). Das Abschieben des Oberbodens ist nur auf Flächen gestattet, die nachweislich keine Feldhamsterbesiedlung aufweisen.

Unter Einhaltung all dieser Maßnahmen kann dann der Verbotstatbestand der Tötung ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht durch das Vorhaben betroffen. Gehölze oder Gebäude mit Tagesquartieren, Wochenstuben oder Winterquartieren sind nicht betroffen. Solche sind in älteren Gehölzbeständen und an Gebäuden in der Ortslage Köllda, außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens, zu finden. Das Eintreten des oben genannten Verbotstatbestandes ist demnach auszuschließen.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 tritt im vorliegenden Vorhaben für Fledermäuse nicht ein. Quartiere sind nicht betroffen. Die in Quartieren im Umfeld (Kölleda, Fledermäuse in Bäumen und Gebäuden) vorkommenden Populationen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Bauarbeiten und die Errichtung des Wohngebietes sind daher keine nennenswerten zusätzlichen Störungen, die merklich den Erhaltungszustand der lokalen Populationen beeinträchtigen, zu erwarten. Der entsprechende Verbotstatbestand tritt insgesamt gesehen nicht ein.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Wie bereits thematisiert, sind keine geeigneten Strukturen gegeben, die als Versteck für Fledermäuse nutzbar sind. Das Eintreten des Verbotstatbestandes Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kann somit ausgeschlossen werden, da nicht mit baubedingten Tötungen von Fledermäuse zu rechnen ist. Auch betriebsbedingte, systematische Tötungswirkungen sind in einem Wohngebiet nicht erkennbar. Durch die Eingrünung des Gebietes und die Erhöhung des Gehölzanteils sind sogar positive Wirkungen auf Fledermäuse zu erwarten.

Avifauna

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna sind nicht betroffen. Im Plangebiet sind im Bereich der zu überbauenden Verkehrs- und Wohnbauflächen derzeit keine geeigneten Gehölze oder Gebäude vorhanden, die als Brutplatz genutzt werden könnten. Gehölze befinden sich im Bestand nur im ohnehin zu erhaltenden Gartengrundstück im südlichen Teil des GB. Auch Vorkommen von Vogelarten des Offenlandes (z.B. Feldlerche, Rebhuhn) sind im Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch die B85 und die angrenzende Siedlung unwahrscheinlich, da die genannten Arten ein natürliches Meideverhalten aufweisen und entsprechende Abstände zu Straßen und Siedlungen halten (Effektdistanzen bzgl. Lärm/ Bewegung auf B85, Abstandsverhalten zu vertikalen Strukturen wie Gebäuden oder hohen Gehölzen). Nicht zuletzt sind durch siedlungsspezifische Prädatoren wie Hauskatzen Vorbelastungen gegeben, Nester offenlandbrütender Arten sind somit nicht zu erwarten. Vorsorglich sind die Bauflächen vor der Baufeldfreimachung, wenn diese während der Brutzeit von März bis August stattfindet, von einer fachkundigen Person auf Bodenbrüter zu untersuchen. Bei Artfunden ist die UNB umgehend zu kontaktieren und die Arbeiten sind zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen muss gemeinsam festgelegt werden. Das Eintreten des oben genannten Verbotstatbestandes ist unter Beachtung der Maßnahme dann auszuschließen.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 tritt im vorliegenden Vorhaben für Vögel nicht ein. Die in der Ortslage Kölleda sowie auf den umgebenden Ackerflächen und Gehölzen vorkommenden Vogelpopulationen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Bauarbeiten und die Errichtung des Wohngebietes sind daher keine nennenswerten zusätzlichen Störungen, die merklich den Erhaltungszustand der lokalen Populationen beeinträchtigen, zu erwarten. Der entsprechende Verbotstatbestand tritt insgesamt gesehen nicht ein.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit Individuen der Avifauna sind voraussichtlich nicht betroffen. Um eine Tötung von Individuen in Nestern offenlandbrütender Vogelarten sicher auszuschließen, sind vorsorglich die Bauflächen vor der Baufeldfreimachung, wenn diese während der Brutzeit von März bis August stattfindet, von einer fachkundigen Person auf Bodenbrüter zu untersuchen. Bei Artfunden ist die UNB umgehend zu kontaktieren und die Arbeiten sind zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen muss gemeinsam festgelegt werden. Individuen von Vogelarten in Gehölzen und Gebäuden sind in den Bauflächen sicher auszuschließen, kommen aber ggf. in Gehölzen im Bestandsgarten vor. Hier gelten generell die Vorgaben von § 39 BNatSchG.

Das Eintreten des oben genannten Verbotstatbestandes ist unter Beachtung der genannten Vorgehensweise auszuschließen.

Auch betriebsbedingte, systematische Tötungswirkungen sind in einem Wohngebiet nicht erkennbar. Durch die Eingrünung des Gebietes und die Erhöhung des Gehölzanteils sind sogar positive Wirkungen zu erwarten.

Ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann insgesamt somit unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden:

V1: Kontrolle auf Feldhamstervorkommen

Im Ergebnis des erstellten Gutachtens zum Feldhamster und der bisher nicht nachgewiesenen Besiedlung der Fläche ist bis zum Baubeginn zu gewährleisten, dass eine Besiedlung durch den Feldhamster auszuschließen ist. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sind auf den geplanten Bauflächen bis zum Zeitpunkt des Baubeginns jährlich Mais oder Kartoffeln anzubauen.

Kann die o.g. Fruchtfolge nicht gewährleistet werden, sind die Planflächen vor Baubeginn bzw. vor Freimachung des Baufeldes durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen, das Ergebnis ist zu dokumentieren. Werden keine Feldhamster festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ist die Baufläche durch den Feldhamster besiedelt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn auf eine für die Wiederansiedlung geeignete, „feldhamstergerecht“ zu bewirtschaftende Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters vorzunehmen. Sollten bei festgestellten Vorkommen von Feldhamstern die Baumaßnahmen nicht unmittelbar nach dem Fang und der Umsiedlung der Tiere beginnen können, sind Vorkehrungen gegen eine Neuansiedlung zu treffen (Abschieben des Oberbodens). Das Abschieben des Oberbodens ist nur auf Flächen gestattet, die nachweislich keine Feldhamsterbesiedlung aufweisen.

V2: Bauzeitenregelung Offenland

Sollten die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern stattfinden (März bis Ende August), ist die Fläche vor der Baufeldfreimachung von einer fachkundigen Person auf Bodenbrüter zu untersuchen. Bei Artfunden ist die UNB umgehend zu kontaktieren und die Arbeiten sind zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen muss gemeinsam festgelegt werden.

V3: Beachtung der Vogelbrutzeit in Gehölzbeständen nach § 39 BNatSchG

Das Fällen und Roden von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30. September ist unzulässig (Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten möglich). Die Gehölze sind unter Beachtung des allgemeinen Artenschutzes im Vorfeld auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse, Vögel oder Kleinsäuger zu untersuchen. Bei Feststellung artenschutzrechtlicher Belange ist die Kontaktaufnahme mit der UNB umgehend erforderlich und in Absprache das weitere Vorgehen festzulegen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Überwindung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für vorliegendes Vorhaben derzeit nicht notwendig. Werden jedoch im Zuge der Maßnahme V1 dennoch Individuen festgestellt, sind die dann entsprechend benötigten Umsiedlungsflächen als vorgezogene Maßnahme entsprechend herzustellen und dauerhaft entsprechend feldhamstergerechter Bewirtschaftungsvorgaben zu erhalten.

Nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen und (bei Erfordernis) vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen treten keine Schädigungs- und Tötungstatbestände für planungsrelevante Arten auf. Somit ist auch für keine Art eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan als Hinweis zum Artenschutz integriert.

12.2.6 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

12.2.6.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft)

TIERE UND PFLANZEN

Im Rahmen von erforderlichen Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Grünordnungsplanung werden für den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Meisenweg“ u.a. folgende Regelungen getroffen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Bauvorbereitende Maßnahmen zur Vermeidung von Besiedlung durch den Feldhamster

- Vermeidungsmaßnahme V2: Bauzeitenregelung Offenland
- Vermeidungsmaßnahme V3: Beachtung der Vogelbrutzeit in Gehölzbeständen nach § 39 BNatSchG
- Ausgleichsmaßnahme A1: Herstellung artenreicher Blühwiesen
- Ausgleichsmaßnahme A2: Obst-Strauch-Baumhecke
- Ausgleichsmaßnahme A3: Abriss und Entsiegelung altes Feuerwehrhaus Dermsdorf
- Ausgleichsmaßnahme A4: Anpflanzung von Hecken zur Eingrünung der Deponie Battgendorf
- Ausgleichsmaßnahme A5: Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Backleben
- Ausgleichsmaßnahme A6: Anlage einer Streuobstwiese am östlichen Ortsrand von Backleben
- Gestaltungsmaßnahme G1: Gestaltung öffentlicher Grünflächen
- Gestaltungsmaßnahme G2: Anpflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäume auf dem Spielplatz
- Gestaltungsmaßnahme G3: Baumpflanzung im Baugrundstück
- Gestaltungsmaßnahme G4 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes
- Gestaltungsmaßnahme G5: Begrünung der Lärmschutzwand

BIOLOGISCHE VIELFALT

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet können mit der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen teilweise ausgeglichen bzw. verbessert werden. Dies erfolgt durch die Neuplanung von Gehölzflächen innerhalb der Maßnahmenflächen A2, G2, G3, G4 und G5. Diese Flächen stellen einen Rückzugsraum für Flora und Fauna dar. Auch die anzulegenden Blühwiesen der im Gebiet vorgesehenen Maßnahme A1 sowie die erforderlichen externen Kompensationsflächen A3-A6 tragen zur Aufwertung der biologischen Vielfalt bei und dienen zukünftig ebenso als Rückzugsraum für Flora und Fauna.

FLÄCHE

Innerhalb des Plangebietes wurde mit der Festlegung einer GRZ von 0,3 eine bauliche Begrenzung der maximalen Versiegelung festgelegt. Zur Durchgrünung und Einbindung der Fläche in das Ortsbild erfolgt die Ausweisung von Gestaltungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen („Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ - o-Linie) in der nicht überbaubaren Fläche.

BODEN

Der Eintrag von Schmier- und Lösungsmitteln sowie Treibstoff während des Baus und der Wartung der Anlagen ist durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mit dem Maß der baulichen Nutzung Obergrenzen der Versiegelung festgeschrieben (GRZ 0,3). Bodenversiegelung und Bodenverdichtung werden damit auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt (Einhaltung GRZ). Die Versiegelung belebten Oberbodens ist in die Bilanzierung von Bestand und Planung eingeflossen. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind anteilig auch als Kompensationsmaßnahme für die Bodenbeeinträchtigung vorgesehen.

WASSER

Während der Bauphase ist der Eintrag von Schmier-, Treibstoff und Lösungsmitteln durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden. Das anfallende Abwasser ist zur ordnungsgemäßen Reinigung einer Kläranlage zuzuführen.

Anfallendes unbelastetes Regenwasser wird teilweise zur Gartenbewässerung gesammelt oder versickert. Unbelastetes Regenwasser aus den Verkehrsflächen wird einem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet. Die Details sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Objekt- und Erschließungsplanung mit dem Zweckverband und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

KLIMA/ LUFT

Mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen kann die Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen Luftfeuchte auf das notwendige Maß minimiert werden. Positiv wirken sich auch hier die Neuanlage von Gehölzen im Plangebiet aus. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

LANDSCHAFTSBILD/ ORTSBILD

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zum Umfang (Grundflächenzahl und Höhe) baulicher Anlagen getroffen. Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild dar.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen dient ebenso der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild Eingrünung des Wohngebietes (A1, A2, G1-G5) sowie, im Falle der vorgesehenen Maßnahme A2, G2 und G5 auch zur Aufwertung des Landschaftsbildes. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen werden als Gärten angelegt und unterhalten.

12.2.5.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)

Es sind keine speziellen Maßnahmen zur Vermeidung oder Schadensbegrenzung für das Schutzgebiet erforderlich.

12.2.5.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit)

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose (SLG PRÜF- UND ZERTIFIZIERUNGS GMBH 2021) wurden entsprechende Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan integriert (Lärmschutzwand, Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden), da gemäß Gutachten ohne die genannten Maßnahmen eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im gesamten Plangebiet vorliegen würde.

12.2.5.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und sonstige Sachgüter)

Vor Baubeginn ist mit dem TLDA eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil einer denkmalrechtlich Erlaubnis wird. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist eine flächige Untersuchung des Plangebietes, für alle Bereiche in denen Bodeneingriffe stattfinden, vorzunehmen. Dies ist in entsprechenden Vereinbarungen zwischen den Bauherren und dem TLDA zu verankern.

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind allgemein im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Sömmerda und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

12.3 Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, h und j BauGB

ABFÄLLE UND ABWASSER

Angaben zur Entsorgung von Abfällen und Abwasser sind Kapitel 5 zu entnehmen. Es erfolgt eine fachgerechte, ortsübliche Entsorgung über die jeweils zuständigen Entsorger.

NUTZUNG ERNEUERBARE ENERGIEN / EFFIZIENTE ENERGIENUTZUNG

Im Bebauungsplan ist die Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich zulässig. Energiesparende Bauweisen bei neuen Gebäuden sind zudem grundsätzlich anzustreben und teilweise auch über die aktuellen gesetzlichen Regelungen vorgegeben. Nähere Angaben zur Energieversorgung im Plangebiet sind Kapitel 5 zu entnehmen.

WEITERE BELANGE NACH § 1 ABS. 7 BAUGB

Auswirkungen auf weitere Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB sind, über die oben dargestellten Sachverhalte hinaus, nicht betroffen bzw. sind keine entsprechenden übergeordneten Regelungen für das Plangebiet vorhanden (z.B. Luftreinhaltepläne etc.)

12.4 Alternativen

Die Vorgabe der Planfläche erfolgt über den vorbereitenden Bebauungsplan (FNP). Eine erneute Standortanalyse ist nicht vorgesehen. Angaben zum FNP sind zum Planungskonzept in Kapitel 1 und 2 der Begründung zu entnehmen.

Durch die Auswahl einer GRZ (0,3) wurde bereits der Versiegelungsgrad stark reduziert, die geplante Begrünung des Wohngebietes wurde ebenso zur Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens vorgesehen.

12.5 Ergänzende Angaben

12.5.1 Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes entsprechend des Leitfadens UVP und Eingriffsregelung in Thüringen schutzgutbezogen erfasst und in ihrer Bedeutung unterschieden. Zur Bewertung der Biotope wurde die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) und das Bilanzierungsmodell Thüringen (TMLNU 2005) angewandt.

Inhalt des Bauleitplans und damit verbunden ist eine Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung ist. Zeitgleich wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem nach der Analyse des Bestands (Eingriffsermittlung) grünordnerische Maßnahmen entwickelt werden. Auf eine detaillierte Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen wird im Umweltbericht verzichtet, da diese Bestandteile des integrierten GOP sind und dort ausführlich beschrieben werden.

Grundlage der Ermittlung der Schutzgüter stellen vorrangig Erhebungen vor Ort (Ortsbegehungen am 13.02.2019, 07.05.2019 und 17.05.2024, Zusätzliches Gutachten zur Hamsterpräsenz von MARTENS 2020) dar. Weiterhin erfolgte die Auswertung über die Daten der Kartendienste des TLUBN (2024) bzw. des Internetportals TLUBN UMWELT REGIONAL (2024) sowie über Hinweise aus den Beteiligungen relevanter Träger öffentlicher Belange.

12.5.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In die Erarbeitung des Umweltberichtes sind alle derzeit verfügbaren Unterlagen, Gutachten usw. eingeflossen.

12.5.3 Monitoring

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden.

Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Stadt Kölleda. Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen werden bzw. bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden genutzt werden.

Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“. Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber der Gemeinde besteht (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen des Monitorings gem. § 4c BauGB sind folgende Maßnahmen bzw. Leistungen erforderlich:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen
- Überprüfung der Entwicklung des Gebietes nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, spätestens jedoch 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die Stadt Köllda überwacht die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB.

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden bereits innerhalb der Festsetzungen/Hinweise bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Insofern ist deren Durchführung bzw. Umsetzung an den Bebauungsplan gebunden. Die Umweltbaubegleitung überwacht dabei bauzeitlich bezogene Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Langzeitkontrolle der Maßnahmen zu ermöglichen. Die grünordnerischen Maßnahmen bzw. die Ausgleichsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer nachhaltigen Wirkung zu kontrollieren. Die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Tabelle 15: Geplante Überwachungsmaßnahmen

| Überwachungsmaßnahmen: | Zeitpunkt: |
|--|---|
| Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen | während / nach der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen |
| Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 | während der Baumaßnahmen |
| Überwachung der Bauarbeiten hinsichtlich möglicher archäologischer Funde im Boden → ggf. erforderliche Maßnahmen → Informationspflicht | während der Baumaßnahmen |
| Überwachung der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelungen) → Ökologische Baubegleitung | Vor Beginn der Baumaßnahme |

12.5.4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan des Wohngebiets „Am Meisenweg“ in Köllda, stellt im Sinne des BNatSchG § 14 einen nach § 17 genehmigungspflichtigen Eingriff dar.

Beeinträchtigungen der gemäß §1 Abs. 7 und §1a BauGB bewertungsrelevanten Schutzgüter, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, werden umfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 und § 18 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Rahmen des Umweltberichtes werden dazu Maßnahmen vorgeschlagen, die im Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Der Standort des Plangebietes befindet sich im Außenbereich. Die Planfläche besteht überwiegend aus Acker, randlich werden Säume, Gärten und Verkehrsflächen tangiert. Die Planfläche ist umgeben von der B 85 im Nordwesten, einer technischen Anlage der Energiewirtschaft im Norden, von Wohnbauflächen im Süden sowie Ackerflächen im Westen.

Durch die Planung erfolgt ein Verlust von naturnahem ertragreichen Boden, sowie von Lebensraum für die Fauna (v.a. Ruderalfluren, Acker). Die neuen Wohngebäude entstehen im derzeitigen Ortsrandbereich.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund der benachbarten Bundesstraße, der angrenzenden Wohnbebauung und sonstigen bereits versiegelten Flächen (Wirtschaftsweg) als vorbelastet einzustufen. Durch die Realisierung unterschiedlicher Maßnahmen werden Umweltbelastungen vermieden, reduziert und ausgeglichen.

Im Plangebiet können jedoch nicht alle Eingriffe kompensiert werden, externe Ersatzmaßnahmen werden notwendig. Diese wurden auf öffentlichen Flurstücken in den Gemarkungen Dermsdorf, Battendorf und Backleben (jeweils Ortsteile der Stadt Kölleda) verortet. Mit Hilfe eines Monitorings werden weitere ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt und des Landschaftsbildes vermieden.

Die Versiegelung und Bebauung finden überwiegend auf bislang unversiegelten Flächen statt. Im Plangebiet wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,3 angestrebt, den Flächenverbrauch auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Dennoch entsteht durch Flächenversiegelung und Biotopverlust ein Eingriff, der auszugleichen ist. Anteilig geschieht dies durch die geplante Eingrünung im Zuge der Maßnahmen A1, A2, G2, G4 und G5. Weitere Gestaltungsmaßnahmen zur Begrünung der sonstigen nicht überbaubaren Flächen (G3) bzw. der öffentlichen Grünflächen (G1) werden ebenso vorgesehen.

Der verbleibende Eingriff wird über die externen Kompensationsmaßnahmen A3, A4, A5 und A6 kompensiert.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind für den dargestellten Artenbestand überwiegend nicht festzustellen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG können dabei unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen alle ausgeschlossen werden:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Bauvorbereitende Maßnahmen zur Vermeidung von Besiedlung durch den Feldhamster
- Vermeidungsmaßnahme V2: Bauzeitenregelung Offenland
- Vermeidungsmaßnahme V3: Beachtung der Vogelbrutzeit in Gehölzbeständen nach § 39 BNatSchG

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Auch eine Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG ist aktuell nicht erforderlich.

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura2000-Gebiete) sowie nationale Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung aller erforderlichen Maßnahmen (incl. der externen Ausgleichsmaßnahmen) **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist. Somit kann der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden.

13. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / KOMPENSATIONSMAßNAHMEN (§ 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Das Plangebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen der Planung für die Menschen und die Natur zu verhindern oder mindestens zu begrenzen.

Die für den Bebauungsplan getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer hohen Lebensqualität im Plangebiet, der Eingrünung des Gebietes und damit zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Stärkung der Vitalität und Frischluftqualität des Wohngebietes.

Für den Bebauungsplan werden folgende GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN getroffen:

13.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ausgleichsmaßnahme A1 – Herstellung artenreicher Blühwiesen

Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Blühwiese“ sind als artenreiches, extensives Grünland neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut

aus dem Herkunftsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahme A2 – Obst-Strauch-Baumhecke

An der westlichen Gebietsgrenze wird eine Neupflanzung von Gehölzen (Obstbäume, Obststräucher, sonstige standortgerechte heimische Laubsträucher) festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Es sind 2-3 Pflanzreihen locker zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial sind Sträuchern mit einer Höhe von 60/100 cm zu verwenden. Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist im Pflanzstreifen ausgeschlossen.

Gestaltungsmaßnahme G1 - Gestaltung öffentlicher Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern sie nicht durch Maßnahme A1 oder G2 belegt sind, mit Rasen, Gehölzen, Stauden oder anderen Zierpflanzen zu begrünen. Im Bereich des festgesetzten Spielplatzes ist auf der Grünfläche der fachgerechte Einbau von Spielgeräten incl. der dafür erforderlichen Fallschutzflächen zulässig.

Gestaltungsmaßnahme G2 – Anpflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäume auf dem Spielplatz

Auf dem Spielplatz sind standortgerechten, stadtklimaverträglichen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm“, zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind dabei mindestens 12 m³ groß anzulegen und mit geeigneten Pflanzsubstraten aufzufüllen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen.

Gestaltungsmaßnahme G3 - Baumpflanzung im Baugrundstück

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen.

Gestaltungsmaßnahme G4 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes

Die gemäß GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung der Flächen ist, zusätzlich zu den festgesetzten Baumpflanzungen aus Maßnahme G3, mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen herzustellen.

Gestaltungsmaßnahme G5 – Begrünung der Lärmschutzwand

Die am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehene Lärmschutzwand ist mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Gehölze in der Pflanzqualität „Büsche“, >3 Triebe, 2xv, Höhe 40-50 cm.

13.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A3: Abriss und Entsiegelung altes Feuerwehrhaus Dermsdorf

Auf Flurstück 63/7 in der Flur 4 in der Gemarkung Dermsdorf ist das alte Feuerwehrgebäude abzubauen. Sämtliche Gebäudeteile sowie die dazugehörigen Fundamente sind zurückzubauen, Abrissmassen sind fachgerecht zu entsorgen.

Die 115 m² große Grundfläche ist im Anschluss zu rekultivieren und mit einer Strauchpflanzung zu begrünen. Dabei sind standortgerechte Laubsträucher aus der Pflanzliste 7 in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm“ in einem Pflanzabstand von 2 x 2 m anzupflanzen.

Ausgleichsmaßnahme A4: Anpflanzung von Hecken zur Eingrünung der Deponie Battendorf

Auf Flurstück 247/33 in der Flur 6 in der Gemarkung Großmonra ist als Erweiterung vorhandener Gehölze und zur Abgrenzung der hier vorhandenen Deponie Battendorf auf ca. 2.500 m² Fläche ein Feldgehölz anzupflanzen. Hierzu sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ gemäß Pflanzlisten 5 zu verwenden. Es ist eine Pflanzung von 40% Bäumen und 60% Sträuchern vorzusehen. Bäume sind dabei im Pflanzabstand 5x5m und in der Pflanzqualität „Heister, Höhe 100-125 cm“ anzupflanzen. Sträucher sind im Pflanzabstand 2x1m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm“ anzupflanzen.

Ausgleichsmaßnahme A5: Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Backleben

Auf den Flurstücken 362/8 und 363/8 in der Flur 2 in der Gemarkung Backleben ist auf ca. 3.800 m² Fläche eine Streuobstwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind in der bestehenden Wiesenfläche 30 neue Obstbäume (vorrangig regionale Sorten) und/oder Wildobstbäume aus der Pflanzliste 6 in der Pflanzqualität „max. 2x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 6-8 cm“ in einem Pflanzabstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Einzeln bereits vorhandene Obstbäume sind zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme A6: Anlage einer Streuobstwiese am östlichen Ortsrand von Backleben

Auf den Flurstücken 260/21 und 68/5 in der Flur 2 in der Gemarkung Backleben ist auf ca. 1.400 m² Fläche eine Streuobstwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind in der bestehenden Wiesenfläche 14 neue Obstbäume (vorrangig regionale Sorten) und/oder Wildobstbäume aus der Pflanzliste 6 in der Pflanzqualität „max. 2x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 6-8 cm“ in einem Pflanzabstand von 10 m zueinander zu pflanzen.

13.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Die folgenden Maßnahmen bzw. Vorgaben dienen der Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen, insbesondere aber auch dem Artenschutz.

Artenschutz

Feldhamster

Im Ergebnis des erstellten Gutachtens zum Feldhamster und der bisher nicht nachgewiesenen Besiedlung der Fläche ist bis zum Baubeginn zu gewährleisten, dass eine Besiedlung durch den Feldhamster auszuschließen ist. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sind auf den geplanten Bauflächen bis zum Zeitpunkt des Baubeginns jährlich Mais oder Kartoffeln anzubauen.

Kann die o.g. Fruchtfolge nicht gewährleistet werden, sind die Planflächen vor Baubeginn bzw. vor Freimachung des Baufeldes durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen, das Ergebnis ist zu dokumentieren. Werden keine Feldhamster festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ist die Baufläche durch den Feldhamster besiedelt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn auf eine für die Wiederansiedlung geeignete, „feldhamstergerecht“ zu bewirtschaftende Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters vorzunehmen. Sollten bei festgestellten Vorkommen von Feldhamstern die Baumaßnahmen nicht unmittelbar nach dem Fang und der Umsiedlung der Tiere beginnen können, sind Vorkehrungen gegen eine Neuansiedlung zu treffen (Abschieben des Oberbodens). Das Abschieben des Oberbodens ist nur auf Flächen gestattet, die nachweislich keine Feldhamsterbesiedlung aufweisen.

Bauzeitenregelung

Das Fällen und Roden von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30. September ist unzulässig (Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten möglich). Die Gehölze sind unter Beachtung des allgemeinen Artenschutzes im Vorfeld auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse, Vögel oder Kleinsäuger zu untersuchen. Bei Feststellung artenschutzrechtlicher Belange ist die Kontaktaufnahme mit der UNB umgehend erforderlich und in Absprache das weitere Vorgehen festzulegen."

Sollten die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern stattfinden (März bis Ende August), ist die Fläche vor der Baufeldfreimachung von einer fachkundigen Person auf Bodenbrüter zu untersuchen. Bei Artfunden ist die UNB umgehend zu kontaktieren und die Arbeiten sind zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen muss gemeinsam festgelegt werden.

13.4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Vorschlag geeigneter mittel- bis großkroniger Laubbäume für Gestaltungsmaßnahme G2
Laubbäume am Spielplatz: Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm, Pflanzabstand mindestens 4 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 10 m.

z.B. Dornenlose Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* 'Skyline'), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Hopfen- Buche (*Ostrya carpinifolia*), Persischer Eisenholzbaum (*Parrotia persica*), Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*), Zerreiche (*Quercus cerris*)

Pflanzliste 2: Vorschlag geeigneter schmalkroniger Laub-/ Obstbäume für Gestaltungsmaßnahme G3
Laubbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang von 10-12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*), Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Columnare'), Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Olmstedt'), Blumenesche (*Fraxinus ornus* 'Mescek'), Japanische Zierkirsche (*Prunus serrulata* 'Amanogawa'), Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Lucas'), Säulen – Fächerblattbaum (Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'), Pyramideneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster'), Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus x hollandica* 'Lobel')

Obstbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang von 10-12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Kulturapfel (*Malus domestica*), Kulturbirne (*Pyrus communis*), Kulturpflaume/ Zwetschge/ Mirabelle etc. (*Prunus domestica*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Süßkirsche (*Prunus avium*).

Pflanzliste 3: Vorschlag geeigneter Klettergehölze für Gestaltungsmaßnahme G5

Kletterpflanzen: Qualität „Büsche“, >3 Triebe, 2xv, Höhe 40-50 cm, Pflanzabstand 1-2m

z.B. Efeu (*Hedera helix* in Sorten), Trompetenwinden bzw. Trompetenblumen (*Campsis radicans*, *C. tagliabuana* in Sorten), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*, *H. anomala* ssp. *petiolaris* in Sorten), Kletter-Spindelstrauch (*Euonymus fortunei* in Sorten), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* in Sorten)

Pflanzliste 4: Vorschlag geeigneter Gehölze für Obst-Strauch-Baumhecke (A2)

Sträucher: Qualität „verpflanzter Strauch“, Höhe 60/100 cm, Pflanzabstand 2x1m, versetzt anordnen

z.B. Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*).

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Kulturapfel (*Malus domestica* in Sorten), Pflaume/Zwetschge/Reneclaudes etc. (*Prunus domestica* in Sorten), Kulturbirne (*Pyrus communis* in Sorten), Süßkirsche (*Prunus avium* in Sorten)

Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzliste 5: Vorschlag geeigneter Gehölze für externe Gehölzpflanzung Deponie Battgendorf (A4)

Gebietsheimische Laubbäume und Wildobstbäume: Qualität „Heister, Höhe 100-125 cm“

Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus* in Sorten), Thüringer Mehlbeere (*Sorbus thuringiaca* 'Fastigiata'), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Gebietsheimische Laubsträucher: Qualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60/100 cm“

Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Pflanzliste 6: Vorschlag geeigneter Gehölze für Streuobstwiesen Backleben (A5, A6)

Obst- und Wildobstbäume: Qualität „max. 2x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 6-8 cm“
Kulturapfel (*Malus domestica*), Kulturbirne (*Pyrus communis*), Pflaume/Zwetschge/Reneclaudes etc. (*Prunus domestica* in Sorten), Süßkirsche (*Prunus avium* in Sorten), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Thüringer Mehlbeere (*Sorbus thuringiaca* 'Fastigiata'), Speierling (*Sorbus domestica*)

Pflanzliste 7: Vorschlag geeigneter Sträucher für Bepflanzung altes FFW-Haus Dermsdorf (A3)

Laubsträucher: Qualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60/100 cm“

z.B. Hasel (*Corylus avellana*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus* in Sorten), Deutzie (*Deutzia* in Sorten), Perlmutterstrauch (Kolkwitzia in Sorten), Spierstrauch (*Spiraea* in Sorten), Strauchrosen (*Rosa* in Sorten), Felsenbirne (*Amelanchier* in Arten und Sorten), Hartriegel (*Cornus* in Arten und Sorten)

13.4 sonstige Hinweise

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) soll ausschließlich von bereits überbauten/versiegelten Flächen oder von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend und unter Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorgaben extern zu verwerten. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung, Zwischenbegrünung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten (siehe einschlägige Gesetze und Richtlinien). Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen.

13.5 Maßnahmenblätter

Für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wurden Maßnahmenblätter angefertigt. Die Maßnahmen-Nummern im Maßnahmenverzeichnis entsprechen den Nummern im Maßnahmenblatt. Die ausführliche Begründung der einzelnen Maßnahmen ist den jeweiligen Maßnahmenblättern zu entnehmen.

- Vermeidungsmaßnahme V1: Bauvorbereitende Maßnahmen zur Vermeidung von Besiedlung durch den Feldhamster
- Vermeidungsmaßnahme V2: Bauzeitenregelung Offenland
- Vermeidungsmaßnahme V3: Beachtung der Vogelbrutzeit in Gehölzbeständen nach § 39 BNatSchG
- Ausgleichsmaßnahme A1: Herstellung artenreicher Blühwiesen
- Ausgleichsmaßnahme A2: Obst-Strauch-Baumhecke
- Ausgleichsmaßnahme A3: Abriss und Entsiegelung altes Feuerwehrhaus Dermsdorf
- Ausgleichsmaßnahme A4: Anpflanzung von Hecken zur Eingrünung der Deponie Battgendorf
- Ausgleichsmaßnahme A5: Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Backleben
- Ausgleichsmaßnahme A6: Anlage einer Streuobstwiese am östlichen Ortsrand von Backleben
- Gestaltungsmaßnahme G1: Gestaltung öffentlicher Grünflächen
- Gestaltungsmaßnahme G2: Anpflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäume auf dem Spielplatz
- Gestaltungsmaßnahme G3: Baumpflanzung im Baugrundstück
- Gestaltungsmaßnahme G4: Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes
- Gestaltungsmaßnahme G5: Begrünung der Lärmschutzwand

| | | |
|--|-----------------------|---|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMAßNAHME V 1 Bauvorbereitende Maßnahmen zur Vermeidung von Besiedlung durch den Feldhamster |
| LAGE DER MAßNAHME: Ackerflächen im Geltungsbereich | | |
| KONFLIKT: | | |
| BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION Baubedingte Beeinträchtigung potenzieller Feldhamstervorkommen im Geltungsbereich des Plangebietes (Konflikt K5) | | |
| MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Im Ergebnis des erstellten Gutachtens zum Feldhamster und der bisher nicht nachgewiesenen Besiedlung der Fläche ist bis zum Baubeginn zu gewährleisten, dass eine Besiedlung durch den Feldhamster auszuschließen ist. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sind auf den geplanten Bauflächen bis zum Zeitpunkt des Baubeginns jährlich Mais oder Kartoffeln anzubauen. Kann die o.g. Fruchtfolge nicht gewährleistet werden, sind die Planflächen vor Baubeginn bzw. vor Freimachung des Baufeldes durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen, das Ergebnis ist zu dokumentieren. Werden keine Feldhamster festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Ist die Baufläche durch den Feldhamster besiedelt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn auf eine für die Wiederansiedlung geeignete, „feldhamstergerecht“ zu bewirtschaftende Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters vorzunehmen. Sollten bei festgestellten Vorkommen von Feldhamstern die Baumaßnahmen nicht unmittelbar nach dem Fang und der Umsiedlung der Tiere beginnen können, sind Vorkehrungen gegen eine Neuansiedlung zu treffen (Abschieben des Oberbodens). Das Abschieben des Oberbodens ist nur auf Flächen gestattet, die nachweislich keine Feldhamsterbesiedlung aufweisen. | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG | | |
| Beachtung vor Baufeldfreimachung | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: pauschal Beachtung: Stadt Kölleda Unterhaltung: - | | |

| | | |
|---|-----------------------|--|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMAßNAHME V 2 Bauzeitenregelung Offenland |
| LAGE DER MAßNAHME: Ackerflächen im Geltungsbereich | | |
| KONFLIKT: | | |
| BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION Baubedingte Beeinträchtigung potenzieller Vorkommen offenlandbrütender Vogelarten im Geltungsbereich des Plangebietes (Konflikt K6) | | |
| MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Sollten die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern stattfinden (März bis Ende August), ist die Fläche vor der Baufeldfreimachung von einer fachkundigen Person auf Bodenbrüter zu untersuchen. Bei Artfunden ist die UNB umgehend zu kontaktieren und die Arbeiten sind zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen muss gemeinsam festgelegt werden. | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Beachtung vor Baufeldfreimachung | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: pauschal Beachtung: Stadt Kölleda Unterhaltung: - | | |

| | | |
|---|-----------------------|--|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMAßNAHME V 3 Beachtung der Vogelbrutzeit in Gehölzbeständen nach § 39 BNatSchG |
| LAGE DER MAßNAHME: Gehölze allgemein | | |
| KONFLIKT: | | |
| BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION | | |
| MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Das Fällen und Roden von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30. September ist unzulässig (Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten möglich). Die Gehölze sind unter Beachtung des allgemeinen Artenschutzes im Vorfeld auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse, Vögel oder Kleinsäuger zu untersuchen. Bei Feststellung artenschutzrechtlicher Belange ist die Kontaktaufnahme mit der UNB umgehend erforderlich und in Absprache das weitere Vorgehen festzulegen. | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Generelle Beachtung | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: pauschal Beachtung: Stadt Kölleda Unterhaltung: - | | |

| | | |
|--|-----------------------|--|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 1 Gestaltung öffentlicher Grünflächen |
| LAGE DER MAßNAHME: Öffentliche Grünflächen im Plangebiet | | |
| KONFLIKT: | | |
| BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - | | |
| MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern sie nicht durch Maßnahme A1 oder G2 belegt sind, mit Rasen, Gehölzen, Stauden oder anderen Zierpflanzen zu begrünen. Im Bereich des festgesetzten Spielplatzes ist auf der Grünfläche der fachgerechte Einbau von Spielgeräten incl. der dafür erforderlichen Fallschutzflächen zulässig. DURCHFÜHRUNG: Begrünung der sonstigen öffentlichen Grünflächen - Im Bereich konkret festgesetzter Rasenflächen (493 m²) ausschließlich Ansaat geeigneter Rasenmischungen. Gehölzpflanzungen, Stauden und andere Zierpflanzen sind hier ausgeschlossen - Übrige Fläche: Individuelle Gestaltung durch die Stadt Kölleda PFLANZLISTEN - Keine Vorgaben, individuelle Saatgut- und Pflanzauswahl durch die Stadt Kölleda (Innenbereich) | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| 1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege - Bei Gehölzpflanzungen 2-3 Pflegegänge/ Jahr für Pflege, Wässerung, Verdunstungsschutz - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) - Bei Rasenflächen 2-3-malige Mahd Unterhaltungspflege Allgemeinde Grünflächenpflege der Stadt Kölleda - dauerhafte extensive Pflege bei Gehölzen, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung) - Pflege entlang von Flurstücksgrenzen, Vermeidung von hineinwachsen gepflanzter Gehölze in angrenzende Nutzflächen | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Begrünung spätestens 2 Vegetationsperioden nach Erschließung des Plangebietes | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: 3.889 m², davon 493 m² Fläche mit ausschließlich Rasenansaat Eigentümer: Stadt Kölleda Herstellung: Stadt Kölleda Unterhaltung: Stadt Kölleda | | |

| | | |
|---|-----------------------|--|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 2 Anpflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäume auf dem Spielplatz |
| LAGE DER MAßNAHME: Geplanter Spielplatz im Plangebiet | | |
| KONFLIKT: | | |
| BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - | | |
| MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Auf dem Spielplatz sind standortgerechten, stadtklimaverträglichen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm“, zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind dabei mindestens 12 m³ groß anzulegen und mit geeigneten Pflanzsubstraten aufzufüllen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen. | | |
| DURCHFÜHRUNG: Baumpflanzungen <ul style="list-style-type: none"> - Bei den Baumpflanzungen sind die DIN 18916 und die FLL Empfehlung für Baumpflanzungen zu beachten - Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm“ verwenden, konkrete Auswahl der Arten und Sorten erfolgt durch die Stadt Kölleda - Pflanzabstand mindestens 4 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 10 m. - Verankerung der Hochstämme mit Dreibock, Verdunstungsschutz durch Stammschutzfarbe - Bei Erfordernis Verbissschutz (z.B. gegen Wühlmäuse) - ein Wässerungsgang während der Pflanzung - Die Baumstandorte können unter Beachtung von Grenzabständen, Leitungen, Zuwegungen und geplanten Spielgeräten frei gewählt werden | | |
| PFLANZLISTEN Pflanzliste 1: Vorschlag geeigneter Mittel- bis Großkroniger Laubbäume für G2 z.B. Dornenlose Gleditschie (<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'), Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>), Hopfen- Buche (<i>Ostrya carpinifolia</i>), Persischer Eisenholzbaum (<i>Parrotia persica</i>), Ungarische Eiche (<i>Quercus frainetto</i>), Zerreiche (<i>Quercus cerris</i>), | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| 1 Jahr Fertigstellungspflege / 4 Jahre Entwicklungspflege <ul style="list-style-type: none"> - Anwuchs- und Fertigstellungspflege gem. DIN 18916, anschließende Entwicklungspflege gem. DIN 18919, 2-3 Pflegegänge/ Jahr für Pflege - Mehrmalige Wässerung je nach Witterung, bis zu 10 Wässerungsgänge pro Jahr - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) | | |
| Unterhaltungspflege <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeinde Grünflächenpflege der Stadt Kölleda - dauerhafte extensive Pflege, kein Formschnitt, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Begrünung spätestens 2 Vegetationsperioden nach Erschließung des Plangebietes | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: 2 Stück Eigentümer: Stadt Kölleda Herstellung: Stadt Kölleda Unterhaltung: Stadt Kölleda | | |

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 3 Baumpflanzung im Baugrundstück |
| LAGE DER MAßNAHME: Alle privaten Baugrundstücke | | |
| KONFLIKT: | | |
| BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - | | |
| MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen. | | |
| DURCHFÜHRUNG: Baumpflanzungen <ul style="list-style-type: none"> - Bei den Baumpflanzungen sind die DIN 18916 und die FLL Empfehlung für Baumpflanzungen zu beachten - Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 in der Pflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm“ verwenden, konkrete Auswahl der Arten und Sorten erfolgt durch die privaten Grundstückseigentümer - Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m. - Verankerung der Hochstämme mit Dreibock, Verdunstungsschutz durch Stammschutzfarbe - Bei Erfordernis Verbisschutz (z.B. gegen Wühlmäuse) - ein Wässerungsgang während der Pflanzung - Die Baumstandorte können unter Beachtung von Grenzabständen, vorgesehenen Hausanschlüssen, Leitungen und Grundstückszuwegungen frei gewählt werden | | |
| PFLANZLISTEN <u>Pflanzliste 2: Vorschlag geeigneter schmalkroniger Laub-/ Obstbäume für G3</u> Laubbäume: z.B. Französischer Ahorn (<i>Acer monspessulanum</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> ‚Columnare‘), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> ‚Olmstedt‘), Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i> ‚Mescek‘), Japanische Zierkirsche (<i>Prunus serrulata</i> ‚Amanogawa‘), Säulen-Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i> ‚Lucas‘), Säulen – Fächerblattbaum (Ginkgo biloba ‚Princeton Sentry‘), Pyramidenesche (<i>Quercus robur</i> ‚Fastigiata Koster‘), Schmalkronige Stadtulme (<i>Ulmus x hollandica</i> ‚Lobel‘) | | |
| Obstbäume: z.B. Kulturapfel (<i>Malus domestica</i>), Kulturbirne (<i>Pyrus communis</i>), Kulturpflaume/ Zwetschge/ Mirabelle etc. (<i>Prunus domestica</i>), Sauerkirsche (<i>Prunus cerasus</i>), Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>). | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| <u>1 Jahr Fertigstellungspflege / 4 Jahre Entwicklungspflege</u> <ul style="list-style-type: none"> - Anwuchs- und Fertigstellungspflege gem. DIN 18916, anschließende Entwicklungspflege gem. DIN 18919, 2-3 Pflegegänge/ Jahr für Pflege - Mehrmalige Wässerung je nach Witterung, bis zu 10 Wässerungsgänge pro Jahr - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) | | |
| <u>Unterhaltungspflege</u> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeinde Grundstückspflege der privaten Grundstückseigentümer - dauerhafte extensive Pflege, kein Formschnitt, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung | | |

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 3 Baumpflanzung im Baugrundstück |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Baumpflanzung spätestens 2 Vegetationsperioden nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Wohngebäude | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: ein Einzelbaum je Baugrundstück (derzeit 22 Stück) Eigentümer: Zukünftige Grundstückseigentümer Herstellung: Zukünftige Grundstückseigentümer Unterhaltung: Zukünftige Grundstückseigentümer | | |


| | | |
|---|-----------------------|---|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes |
| LAGE DER MAßNAHME: Alle privaten Baugrundstücke | | |
| KONFLIKT: | | |
| BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - | | |
| MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die gemäß GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung der Flächen ist, zusätzlich zu den festgesetzten Baumpflanzungen aus Maßnahme G3, mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen herzustellen. DURCHFÜHRUNG: Begrünung der nicht überbaubaren Fläche <ul style="list-style-type: none"> - Individuelle Gestaltung und Herstellung durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer - Beachtung der GRZ von 0,3 und Überschreitung bis 0,45; sodass immer 55 % des Baugrundstückes begrünt werden müssen PFLANZLISTEN <ul style="list-style-type: none"> - Individuelle Pflanzen- und Saatgutauswahl durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| <u>Fertigstellungs-/ Entwicklungspflegepflege</u> - individuelle Pflege der übrigen Fläche durch den Grundstücksbesitzer <u>Unterhaltungspflege:</u> individuelle Pflege der übrigen Fläche durch den Grundstücksbesitzer | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Baumpflanzung spätestens 2 Vegetationsperioden nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Wohngebäude | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: gesamt 9.083 m², verteilt auf 22 Baugrundstücke Eigentümer: Zukünftige Grundstückseigentümer Herstellung: Zukünftige Grundstückseigentümer Unterhaltung: Zukünftige Grundstückseigentümer | | |

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Köllda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 5 Begrünung der Lärmschutzwand |
| LAGE DER MAßNAHME: Lärmschutzwand auf der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des GB | | |
| KONFLIKT: | | |
| BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - | | |
| MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehene Lärmschutzwand ist mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Gehölze in der Pflanzqualität „Büsche“, >3 Triebe, 2xv, Höhe 40-50 cm. DURCHFÜHRUNG: Begrünung Lärmschutzwand - Pflanzung von Kletterpflanzen - Je nach Pflanzenart Installation geeigneter Rankhilfen - Pflanzabstand individuell je nach Pflanzenauswahl - ein Wässerungsgang während der Pflanzung PFLANZLISTEN <u>Pflanzliste 3: Vorschlag geeigneter Klettergehölze für G5</u> z.B. Efeu (<i>Hedera helix</i> in Sorten), Trompetenwinden bzw. Trompetenblumen (<i>Campsis radicans</i> , <i>C. tagliabuana</i> in Sorten), Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i> , <i>H. anomala ssp. petiolaris</i> in Sorten), Kletter-Spindelstrauch (<i>Euonymus fortunei</i> in Sorten), Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata</i> in Sorten) | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| 1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege - Bei Gehölzpflanzungen 2-3 Pflegegänge/ Jahr für Pflege, Wässerung, Verdunstungsschutz - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) - Bei Rasenflächen 2-3-malige Mahd Unterhaltungspflege Allgemeine Grünflächenpflege der Stadt Köllda - dauerhafte extensive Pflege bei Gehölzen, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung) - Pflege entlang von Flurstücksgrenzen, Vermeidung von hineinwachsen gepflanzter Gehölze in angrenzende Verkehrsflächen | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Begrünung spätestens 2 Vegetationsperioden nach Erschließung des Plangebietes | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: pauschal Eigentümer: Stadt Köllda Herstellung: Stadt Köllda Unterhaltung: Stadt Köllda | | |

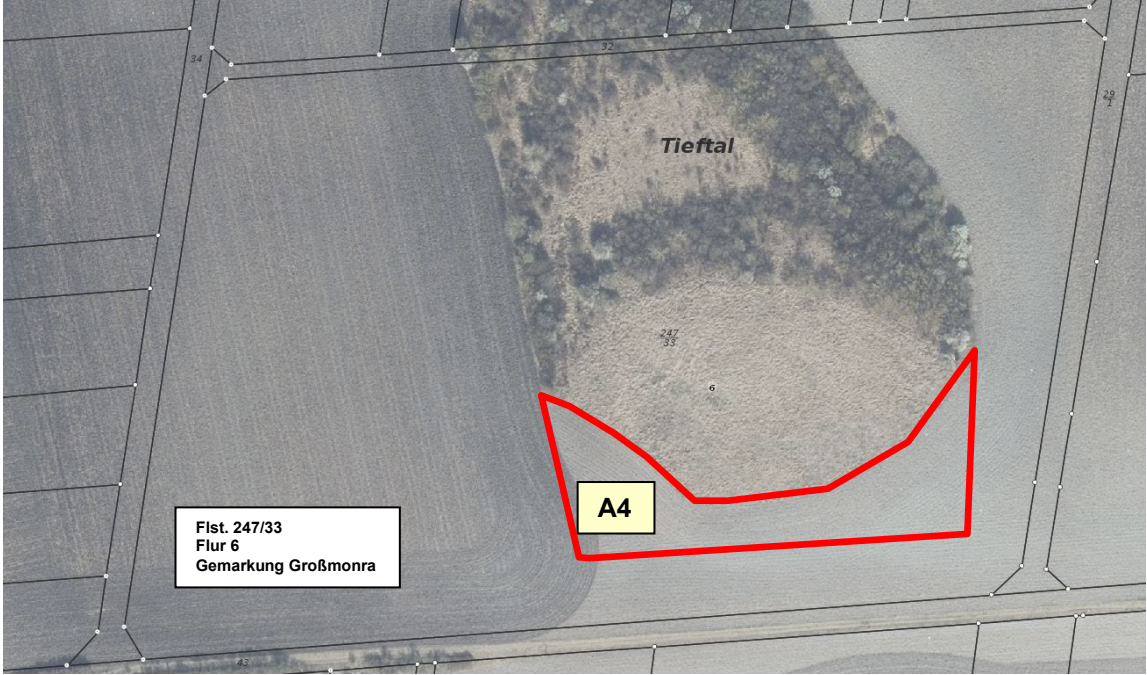
| | | |
|--|-----------------------|--|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 1 Herstellung artenreicher Blühwiesen |
| LAGE DER MAßNAHME: Flächen zum Anpflanzen von Sonstigen Bepflanzungen auf Öffentlichen Grünflächen | | |
| KONFLIKT: | | |
| BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Anlagebedingte Neu-Versiegelung von 9.666 m ² Boden durch das neu geplante Wohngebiet (Wohnbebauung, Verkehrs- und Versorgungsfläche, überbaubare Flächen) (Konflikt K1) - Anlagebedingte Neu-Überformung von 10.884 m ² ursprünglicher Bodenstruktur durch Verdichtung, Auffüllung oder Bodenabtrag (Konflikt K2) - Baubedingte Beeinträchtigung bedeutsamer Böden durch Stoffeinträge und Verdichtung (Konflikt K3) - Anlagebedingte Überplanung des B-Plangebietes und Verlust der derzeitigen Biotopstruktur (Konflikt K4) | | |
| MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Blühwiese“ sind als artenreiches, extensives Grünland neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. DURCHFÜHRUNG: Ansaat auf 363 m² - Ansaat der nicht mit Gehölzen bepflanzten Fläche - Ansaat artenreicher, kräuterreicher Saatgutmischung (Erzielung von Blühaspekten) für trockene bis mittlere Standorte SAATGUT FÜR ANSAATEN - Verwendung von gebietsheimischen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ - Ansaat kräuterreicher Saatgutmischungen (mind. 50 % Kräuteranteil im Saatgut), - nach Standort angepasste Mischungen für Frischwiesen/ Fettwiesen | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| 1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - ein- bis zweimalige Mahd im Jahr (Juni, September) - nach der Ansaat ist ein zusätzlicher Pflegeschnitt gegen auflaufende Wildkräuter erforderlich (Schröpschnitt), dieser wird vor bzw. bei Blühbeginn der Wildkräuter durchgeführt - das Mähgut ist jeweils abzuräumen UNTERHALTUNGSPFLEGE: - jährlich max. zweimalige Mahd der Offenlandflächen - das Mähgut ist jeweils abzuräumen | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Begrünung spätestens 2 Vegetationsperioden nach Erschließung des Plangebietes | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: 2.371 m ² Eigentümer: Stadt Kölleda Herstellung: Stadt Kölleda Unterhaltung: Stadt Kölleda | | |

| | | |
|--|-----------------------|---|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 2 Obst-Strauch-Baumhecke |
| LAGE DER MAßNAHME: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen in der nicht überbaubaren Fläche. | | |
| KONFLIKT: | | |
| BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Anlagebedingte Neu-Versiegelung von 9.666 m ² Boden durch das neu geplante Wohngebiet (Wohnbebauung, Verkehrs- und Versorgungsfläche, überbaubare Flächen) (Konflikt K1) - Anlagebedingte Neu-Überformung von 10.884 m ² ursprünglicher Bodenstruktur durch Verdichtung, Auffüllung oder Bodenabtrag (Konflikt K2) - Baubedingte Beeinträchtigung bedeutsamer Böden durch Stoffeinträge und Verdichtung (Konflikt K3) - Anlagebedingte Überplanung des B-Plangebietes und Verlust der derzeitigen Biotopstruktur (Konflikt K4) | | |
| MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: An der westlichen Gebietsgrenze wird eine Neupflanzung von Gehölzen (Obstbäume, Obststräucher, sonstige standortgerechte heimische Laubsträucher) festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Es sind 2-3 Pflanzreihen locker zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial sind Sträuchern mit einer Höhe von 60/100 cm zu verwenden. Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist im Pflanzstreifen ausgeschlossen. | | |
| DURCHFÜHRUNG: Pflanzung Obst-Strauch-Baumhecke (713 m² verteilt auf 7 Baugrundstücke) - Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1 x 2 m, versetzt anordnen - Laub/Obstbäume: Hochstamm, 2xv StU 10-12cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m, Verankerung mit Dreibock - Verbißschutzzaun für die gesamte Heckenpflanzung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch + Stammschutzfarbe für Hochstämme) - Berücksichtigung des Thüringer Nachbarrechtes (Grenzabstände) und von Schutzabständen zu Leitungen | | |
| PFLANZLISTEN Pflanzliste 4: Vorschlag geeigneter Gehölze für Obst-Strauch-Baumhecke (A2) Sträucher: z.B. Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>), Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>), Stachelbeere (<i>Ribes uva-crispa</i>). Obstbäume: z.B. Kulturapfel (<i>Malus domestica</i> in Sorten), Pflaume/Zwetschge/Reneclaudie etc. (<i>Prunus domestica</i> in Sorten), Kulturbirne (<i>Pyrus communis</i> in Sorten), Süßkirsche (<i>Prunus avium</i> in Sorten) Laubbäume: z.B. Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Wildbirne (<i>Pyrus pyrastris</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | | |

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 2 Obst-Strauch-Baumhecke |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| 1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 4 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - Anwuchs- und Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 mit anschließender Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 2 Pflegedurchgängen im Jahr, Durchführung eines jährlichen Erziehungschnittes, Wässerung entsprechend Witterung, ggf. Nachpflanzungen UNTERHALTUNGSPFLEGE: - ggf. Nachpflanzungen, Kulturschnitt im Abstand von 3-4 Jahren während des Winters, nach spätestens 5 Jahren Entfernung Dreibock inkl. ordnungsgemäßer Entsorgung. - dauerhafte extensive Pflege der Bäume und Sträucher (kein Formschnitt, Charakteristik einer frei wachsenden Hecke soll erzielt werden), regelmäßige Verjüngung der Obststräucher, möglichst fachgerechter Obstbaumschnitt, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September - Pflege entlang von Flurstücksgrenzen, Vermeidung von hineinwachsen gepflanzter Gehölze in angrenzende Landwirtschaftsflächen | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Gehölzpflanzung spätestens 2 Vegetationsperioden nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Wohngebäude | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: 713 m ² Eigentümer: Zukünftige Grundstückseigentümer Herstellung: Zukünftige Grundstückseigentümer Unterhaltung: Zukünftige Grundstückseigentümer | | |

| | | |
|---|------------------------------|--|
| <p>Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“</p> | <p>MAßNAHMENBLATT</p> | <p>Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 3 Abriss und Entsiegelung altes Feuerwehrhaus Dermsdorf</p> |
| <p>LAGE DER MAßNAHME: Externe Kompensationsmaßnahme Flurstück 63/7 in der Flur 4 in der Gemarkung Dermsdorf</p>  <p>Abbildung 10: Externe Maßnahme A3. Grundkarte: THÜRINGENVIEWER 2024</p> | | |
| <p>KONFLIKT:</p> | | |
| <p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagebedingte Neu-Versiegelung von 9.666 m² Boden durch das neu geplante Wohngebiet (Wohnbebauung, Verkehrs- und Versorgungsfläche, überbaubare Flächen) (Konflikt K1) - Anlagebedingte Neu-Überformung von 10.884 m² ursprünglicher Bodenstruktur durch Verdichtung, Auffüllung oder Bodenabtrag (Konflikt K2) - Baubedingte Beeinträchtigung bedeutsamer Böden durch Stoffeinträge und Verdichtung (Konflikt K3) - Anlagebedingte Überplanung des B-Plangebietes und Verlust der derzeitigen Biotopstruktur (Konflikt K4) | | |
| <p>MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p> | | |
| <p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Auf Flurstück 63/7 in der Flur 4 in der Gemarkung Dermsdorf ist das alte Feuerwehrgebäude abzubauen. Sämtliche Gebäudeteile sowie die dazugehörigen Fundamente sind zurückzubauen, Abrissmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Die 115 m² große Grundfläche sind im Anschluss zu rekultivieren und mit einer Strauchpflanzung zu begrünen. Dabei sind standortgerechte Laubsträucher aus der Pflanzliste 7 in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm“ in einem Pflanzabstand von 2x2 m anzupflanzen.</p> <p>DURCHFÜHRUNG: Abriss und Entsiegelung, Rekultivierung (115 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde / Abfallbehörde - Rückbau Gebäude und Flächenbefestigung incl. Unterbau (Fundamente, (Split, Sand und Schottertragschichten) - fachgerechte Entsorgung anfallender Abbruch- und Bodenmassen - Tiefenlockerung des Untergrunds bis zu 50 cm Tiefe ab Abtragstiefe (Rekultivierung von Verdichtungen) - Auffüllung zukünftiger Vegetationsflächen mit unbelastetem Oberboden, Stärke ca. 30cm, möglichst Verwendung von Bodenaushub aus dem Maßnahmenumfeld, z.B. aus dem Geltungsbereich des BP (Meisenweg) | | |

| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Köllda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMABNAHME A 3 Abriss und Entsiegelung altes Feuerwehrhaus Dermsdorf |
|--|-----------------------|---|
| <p>DURCHFÜHRUNG: Strauchpflanzung (115 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 2 x 2 m, versetzt anordnen - Berücksichtigung des Thüringer Nachbarrechtes (Grenzabstände) und von Schutzabständen zu Leitungen <p>PFLANZLISTEN <u>Pflanzliste 7: Vorschlag geeigneter Sträucher für Bepflanzung altes FFW-Haus Dermsdorf (A3)</u> Laubsträucher: z.B. Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Pfeifenstrauch (<i>Philadelphus</i> in Sorten), Deutzie (<i>Deutzia</i> in Sorten), Perlmutterstrauch (<i>Kolkwitzia</i> in Sorten), Spierstrauch (<i>Spiraea</i> in Sorten), Strauchrosen (<i>Rosa</i> in Sorten), Felsenbirne (<i>Amelanchier</i> in Arten und Sorten), Hartriegel (<i>Cornus</i> in Arten und Sorten)</p> | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| <p>1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anwuchs- und Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 mit anschließender Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 2 Pflegedurchgängen im Jahr, Durchführung eines jährlichen Erziehungsschnittes, Wässerung entsprechend Witterung, ggf. Nachpflanzungen <p>UNTERHALTUNGSPFLEGE Allgemeinde Grünflächenpflege der Stadt Köllda</p> <ul style="list-style-type: none"> - dauerhafte extensive Pflege, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung) - Pflege entlang von Flurstücksgrenzen | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Begrünung spätestens 2 Vegetationsperioden nach Erschließung des Plangebietes (Am Meisenweg) | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: 115 m² Eigentümer: Stadt Köllda Herstellung: Stadt Köllda Unterhaltung: Stadt Köllda | | |

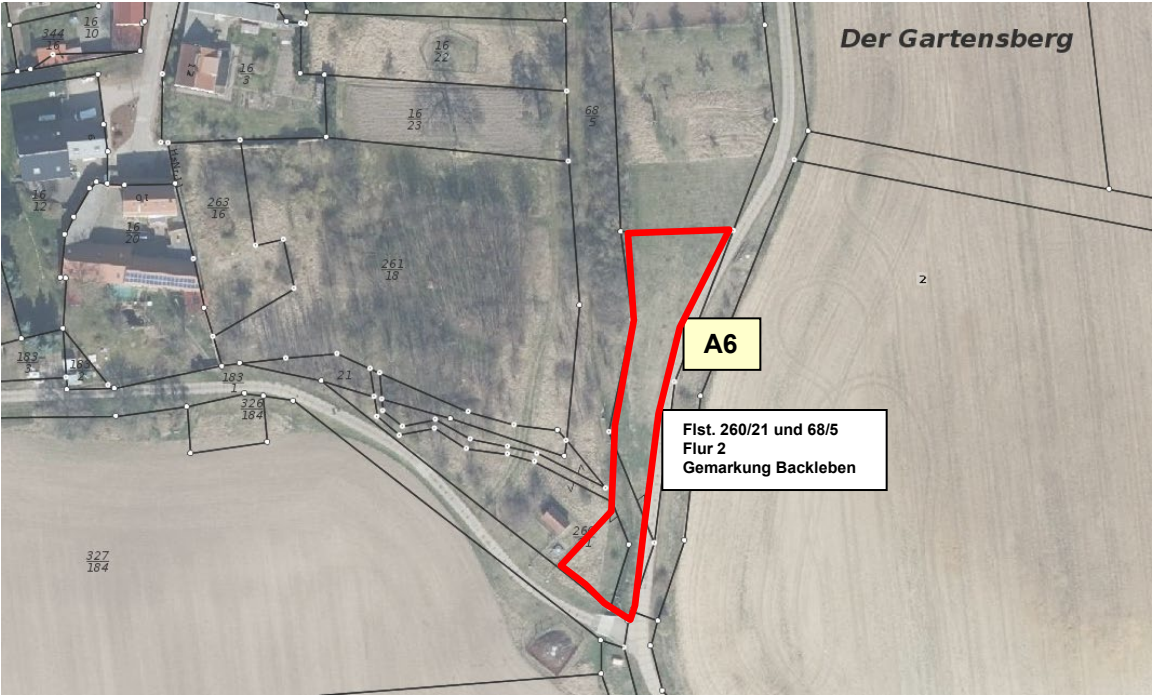
| | | |
|--|------------------------------|---|
| <p>Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“</p> | <p>MAßNAHMENBLATT</p> | <p>Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 4 Anpflanzung von Hecken zur Eingrünung der Deponie Battgendorf</p> |
| <p>LAGE DER MAßNAHME: Externe Kompensationsmaßnahme Flurstück 247/33 in der Flur 6 in der Gemarkung Großmonra</p>  <p>Abbildung 11: Externe Maßnahme A4. Grundkarte: ThüringenViewer 2024</p> | | |
| <p>KONFLIKT:</p> | | |
| <p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagebedingte Neu-Versiegelung von 9.666 m² Boden durch das neu geplante Wohngebiet (Wohnbebauung, Verkehrs- und Versorgungsfläche, überbaubare Flächen) (Konflikt K1) - Anlagebedingte Neu-Überformung von 10.884 m² ursprünglicher Bodenstruktur durch Verdichtung, Auffüllung oder Bodenabtrag (Konflikt K2) - Baubedingte Beeinträchtigung bedeutsamer Böden durch Stoffeinträge und Verdichtung (Konflikt K3) - Anlagebedingte Überplanung des B-Plangebietes und Verlust der derzeitigen Biotopstruktur (Konflikt K4) | | |
| <p>MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p> | | |
| <p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Auf Flurstück 247/33 in der Flur 6 in der Gemarkung Großmonra ist als Erweiterung vorhandener Gehölze und zur Abgrenzung der hier vorhandenen Deponie Battgendorf auf ca. 2.500 m² Fläche ein Feldgehölz anzupflanzen. Hierzu sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ gemäß Pflanzlisten 5 zu verwenden. Es ist eine Pflanzung von 40% Bäumen und 60% Sträuchern vorzusehen. Bäume sind dabei im Pflanzabstand 5x5m und in der Pflanzqualität „Heister, Höhe 100-125 cm“ anzupflanzen. Sträucher sind im Pflanzabstand 2x1m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm“ anzupflanzen.</p> <p>DURCHFÜHRUNG: Pflanzung Strauch-Baumhecke (2.500 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1 x 2 m, versetzt anordnen - Laubbäume: „verpflanzter Heister, Höhe 100-125 cm, Pflanzabstand mindestens 5x5 m, Verankerung mit Schrägpfahl | | |

| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 4 Anpflanzung von Hecken zur Eingrünung der Deponie Battendorf |
|--|-----------------------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ gemäß Pflanzlisten 5 zu verwenden - Verbißschutzzaun für die gesamte Heckenpflanzung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Berücksichtigung von ausreichendem Abstand zum Weg im Süden, um eine noch bearbeitbare Trasse für die Landwirtschaft (Verbindung Feldstücke West und Ost in etwa auf Vorgewendebreite ca. 30 m) zu gewährleisten. <p>PFLANZLISTEN</p> <p><u>Pflanzliste 5: Vorschlag geeigneter Gehölze für externe Gehölzpflanzung Deponie Battendorf (A4)</u></p> <p>Gebietsheimische Laubbäume und Wildobstbäume: Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i> in Sorten), Thüringer Mehlbeere (<i>Sorbus thuringiaca</i> ‚Fastigiata‘), Echte Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)</p> <p>Gebietsheimische Laubsträucher: Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>, <i>C. laevigata</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>), Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)</p> | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| <p>1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 4 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anwuchs- und Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 mit anschließender Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 2 Pflegedurchgängen im Jahr, Wässerung entsprechend Witterung, ggf. Nachpflanzungen <p>UNTERHALTUNGSPFLEGE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ggf. Nachpflanzungen, nach spätestens 5 Jahren Entfernung Wildschutzzaun und Schrägpfähle inkl. ordnungsgemäßer Entsorgung. - dauerhafte extensive Pflege der Bäume und Sträucher (kein Formschnitt, Charakteristik einer frei wachsenden Hecke soll erzielt werden), keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September - Pflege entlang von Flurstücksgrenzen, Vermeidung von hineinwachsen gepflanzter Gehölze in angrenzende Landwirtschaftsflächen | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Begrünung spätestens 2 Vegetationsperioden nach Erschließung des Plangebietes (Am Meisenweg) | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: 2.500 m ² Eigentümer: Stadt Kölleda Herstellung: Stadt Kölleda Unterhaltung: Stadt Kölleda | | |

| | | |
|---|------------------------------|--|
| <p>Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“</p> | <p>MAßNAHMENBLATT</p> | <p>Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 5 Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Backleben</p> |
| <p>LAGE DER MAßNAHME: Externe Kompensationsmaßnahme Flurstücke 362/8 und 363/8 in der Flur 2 in der Gemarkung Backleben</p>  | | |
| <p>Abbildung 12: Externe Maßnahme A5. Grundkarte: ThüringenViewer 2024</p> | | |
| <p>KONFLIKT:</p> | | |
| <p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagebedingte Neu-Versiegelung von 9.666 m² Boden durch das neu geplante Wohngebiet (Wohnbebauung, Verkehrs- und Versorgungsfläche, überbaubare Flächen) (Konflikt K1) - Anlagebedingte Neu-Überformung von 10.884 m² ursprünglicher Bodenstruktur durch Verdichtung, Auffüllung oder Bodenabtrag (Konflikt K2) - Baubedingte Beeinträchtigung bedeutsamer Böden durch Stoffeinträge und Verdichtung (Konflikt K3) - Anlagebedingte Überplanung des B-Plangebietes und Verlust der derzeitigen Biotopstruktur (Konflikt K4) | | |
| <p>MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p> | | |
| <p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Auf den Flurstücken 362/8 und 363/8 in der Flur 2 in der Gemarkung Backleben ist auf ca. 3.800 m² Fläche eine Streuobstwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind in der bestehenden Wiesenfläche 25 neue Obstbäume (vorrangig regionale Sorten) und/oder Wildobstbäume aus der Pflanzliste 6 in der Pflanzqualität „max. 2x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 6-8 cm“ in einem Pflanzabstand von ca. 10 m zueinander zu pflanzen. Einzelne bereits vorhandene Obstbäume sind zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.</p> | | |

| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Köllda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 5 Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Backleben |
|--|-----------------------|---|
| <p>DURCHFÜHRUNG: Neuanlage Streuobstwiese (3.800 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mahd der Grünlandfläche vor der Pflanzung, Abtransport des Mähgutes - Erhalt einzeln bereits vorhandener Obstbäume - Neupflanzung 25 Stück Obstbäume: Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 6-8 cm, Pflanzabstand ca. 10x10m - ein Wässerungsgang während der Pflanzung - Verankerung der Obstbäume mit Dreibock, Pflanzschnitt - Verbißschutzzaun herstellen, alternativ Einzelbaumschutz (Klappmanschetten oder Drahtthosen). - Anlage von 3 Greifvogel-Sitzstangen auf der Fläche verteilt - Einhaltung erforderlicher Schutzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Flurstücksgrenzen gemäß Nachbarrecht, Pflanzstandorte für Obstbäume mindestens 4,50m von Straßenkante der B176 entfernt - Freihaltung Grünweg <p>PFLANZLISTEN</p> <p><u>Pflanzliste 6: Vorschlag geeigneter Gehölze für Streuobstwiese Backleben (A5)</u></p> <p>Obst- und Wildobstbäume: Kulturapfel (<i>Malus domestica</i>), Kulturbirne (<i>Pyrus communis</i>), Pflaume/Zwetschge/Reneclaudie etc. (<i>Prunus domestica</i> in Sorten), Süßkirsche (<i>Prunus avium</i> in Sorten), Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>), Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Thüringer Mehlbeere (<i>Sorbus thuringiaca</i> 'Fastigiata'), Speierling (<i>Sorbus domestica</i>),</p> <p>Bei Wildobst Verwendung von Gebietsheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“</p> | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| <p>3 JAHRE FERTIGSTELLUNGSPFLEGE (VGL. TMUEN 2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwischen April und August Wässern der Neupflanzungen alle 2 Wochen mit 20l/Baum - Freihalten der Baumscheibe von Wiesenbewuchs - Kontrolle/Reparatur Stammschutz und Dreibock - Bei Bedarf Düngergabe mit Hornspänen oder Kompost - Ab dem 2. Jahr jährlicher Erziehungschnitt (Vorbild „Oeschbergschnitt“) zwischen Oktober und April durch fachlich anerkannte Personen - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) - 2-malige Mahd der Grünlandfläche im Juni und September, Beräumung und Verwertung des Mähgutes - Alternativ Beweidung der Flächen, dann aber ist für die neu gepflanzten Bäume geeigneter stabiler Baumschutz vorzusehen (z.B. „Normannisches Korsett“) <p>15 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE (ERZIEHUNGSSCHNITT) (VGL. TMUEN 2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jährlicher Erziehungschnitt (Vorbild „Oeschbergschnitt“) zwischen Oktober und April durch fachlich anerkannte Personen - Bei Bedarf und länger anhaltender Trockenheit (ggf. mehrfach) Wässern der Bäume mit 20l/Baum - Stammschutz kontrollieren, reparieren (während der ganzen Entwicklungspflege) - 2-malige Mahd der Grünlandfläche, vorzugsweise im Juni und September, Beräumung und Verwertung des Mähgutes - Alternativ extensive Beweidung der Flächen <p>UNTERHALTUNGSPFLEGE (ERHALTUNGSSCHNITT) (VGL. TMUEN 2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altbaumpflege ab dem 19. Standjahr durch fachlich anerkannte Personen - Je nach Zustand Durchführung des Erhaltungsschnitts alle 2-3 Jahre | | |

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 5 Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Backleben |
| - 2-malige Mahd der Grünlandfläche, vorzugsweise im Juni und September, Beräumung und Verwertung des Mähgutes - Alternativ extensive Beweidung der Flächen | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Begrünung spätestens 2 Vegetationsperioden nach Erschließung des Plangebietes (Am Meisenweg) | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: 3.800 m ² Eigentümer: Stadt Kölleda Herstellung: Stadt Kölleda Unterhaltung: Stadt Kölleda | | |

| | | |
|--|------------------------------|---|
| <p>Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“</p> | <p>MAßNAHMENBLATT</p> | <p>Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 6 Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Backleben</p> |
| <p>LAGE DER MAßNAHME: Externe Kompensationsmaßnahme Flurstücke 260/21 und 68/5 in der Flur 2 in der Gemarkung Backleben</p>  <p>Abbildung 13: Externe Maßnahme A6. Grundkarte: ThüringenViewer 2024</p> | | |
| <p>KONFLIKT:</p> | | |
| <p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagebedingte Neu-Versiegelung von 9.666 m² Boden durch das neu geplante Wohngebiet (Wohnbebauung, Verkehrs- und Versorgungsfläche, überbaubare Flächen) (Konflikt K1) - Anlagebedingte Neu-Überformung von 10.884 m² ursprünglicher Bodenstruktur durch Verdichtung, Auffüllung oder Bodenabtrag (Konflikt K2) - Baubedingte Beeinträchtigung bedeutsamer Böden durch Stoffeinträge und Verdichtung (Konflikt K3) - Anlagebedingte Überplanung des B-Plangebietes und Verlust der derzeitigen Biotopstruktur (Konflikt K4) | | |
| <p>MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p> | | |
| <p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Auf den Flurstücken 260/21 und 68/5 in der Flur 2 in der Gemarkung Backleben ist auf ca. 1.400 m² Fläche eine Streuobstwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind in der bestehenden Wiesenfläche 14 neue Obstbäume (vorrangig regionale Sorten) und/oder Wildobstbäume aus der Pflanzliste 6 in der Pflanzqualität „max. 2x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 6-8 cm“ in einem Pflanzabstand von 10 m zueinander zu pflanzen.</p> <p>DURCHFÜHRUNG: Neuanlage Streuobstwiese (1.400 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mahd der Grünlandfläche vor der Pflanzung, Abtransport des Mähgutes - Neupflanzung 14 Stück Obstbäume: Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 6-8 cm, Pflanzabstand ca. 10x10m - ein Wässerungsgang während der Pflanzung - Verankerung der Obstbäume mit Dreibock, Pflanzschnitt - Verbißschutzzaun herstellen, alternativ Einzelbaumschutz (Klappmanschetten oder Drahtthosen). | | |

| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMAßNAHME A 6 Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Backleben |
|---|-----------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von 2 Greifvogel-Sitzstangen auf der Fläche verteilt - Einhaltung erforderlicher Schutzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Flurstücksgrenzen gemäß Nachbarrecht - Freihaltung Gewässerlauf <p>PFLANZLISTEN Pflanzliste 6: Vorschlag geeigneter Gehölze für Streuobstwiesen Backleben (A5, A6) Obst- und Wildobstbäume: Kulturapfel (<i>Malus domestica</i>), Kulturbirne (<i>Pyrus communis</i>), Pflaume/Zwetschge/Reneclaudie etc. (<i>Prunus domestica</i> in Sorten), Süßkirsche (<i>Prunus avium</i> in Sorten), Wildbirne (<i>Pyrus pyrausta</i>), Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Thüringer Mehlbeere (<i>Sorbus thuringiaca</i> 'Fastigiata'), Speierling (<i>Sorbus domestica</i>),</p> <p>Bei Wildobst Verwendung von Gebietsheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“</p> | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| <p>3 JAHRE FERTIGSTELLUNGSPFLEGE (VGL. TMUEN 2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwischen April und August Wässern der Neupflanzungen alle 2 Wochen mit 20l/Baum - Freihalten der Baumscheibe von Wiesenbewuchs - Kontrolle/Reparatur Stammschutz und Dreibock - Bei Bedarf Düngergabe mit Hornspänen oder Kompost - Ab dem 2. Jahr jährlicher Erziehungschnitt (Vorbild „Oeschbergschnitt“) zwischen Oktober und April durch fachlich anerkannte Personen - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) - 2-malige Mahd der Grünlandfläche im Juni und September, Beräumung und Verwertung des Mähgutes - Alternativ Beweidung der Flächen, dann aber ist für die neu gepflanzten Bäume geeigneter stabiler Baumschutz vorzusehen (z.B. „Normannisches Korsett“) | | |
| <p>15 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE (ERZIEHUNGSSCHNITT) (VGL. TMUEN 2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jährlicher Erziehungschnitt (Vorbild „Oeschbergschnitt“) zwischen Oktober und April durch fachlich anerkannte Personen - Bei Bedarf und länger anhaltender Trockenheit (ggf. mehrfach) Wässern der Bäume mit 20l/Baum - Stammschutz kontrollieren, reparieren (während der ganzen Entwicklungspflege) - 2-malige Mahd der Grünlandfläche, vorzugsweise im Juni und September, Beräumung und Verwertung des Mähgutes - Alternativ extensive Beweidung der Flächen | | |
| <p>UNTERHALTUNGSPFLEGE (ERHALTUNGSSCHNITT) (VGL. TMUEN 2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altbaumpflege ab dem 19. Standjahr durch fachlich anerkannte Personen - Je nach Zustand Durchführung des Erhaltungsschnitts alle 2-3 Jahre - 2-malige Mahd der Grünlandfläche, vorzugsweise im Juni und September, Beräumung und Verwertung des Mähgutes - Alternativ extensive Beweidung der Flächen | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| Begrünung spätestens 2 Vegetationsperioden nach Erschließung des Plangebietes (Am Meisenweg) | | |

| | | |
|--|-----------------------|--|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Stadt Kölleda Wohngebiet „Am Meisenweg“ | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMABNAHME A 6 Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Backleben |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: 1.400 m ² Eigentümer: Stadt Kölleda Herstellung: Stadt Kölleda Unterhaltung: Stadt Kölleda | | |

12. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30.07.2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)

Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung ThürVersVO) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74).

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, die zuletzt durch das Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127) geändert worden ist

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Regionalplan Mittelthüringen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011)

Regionalplan Mittelthüringen – 1. Entwurf zur Anhörung/ Öffentliche Auslegung / 2020

Landesentwicklungsprogramm LEP Thüringen 2025. In Kraft getreten durch die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 (GVBI Nr. 6, S. 205)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30. November 2009 (Vogelschutzrichtlinie, ABl. EU L20/7 vom 26.01.2010), zuletzt geändert durch Richtlinie 2019/1010 EU des Rates vom 06.06.2019 (ABl. EU Nr. L 170 vom 25.06.2019, S. 115).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH – Richtlinie) vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.92, S. 7-50), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EU Nr. L 158 vom 10.06.2013, S. 193-199).

Gutachten, Literatur, Internet und sonstige Quellen

BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE ERFURT GMBH (2021): Entwässerung B-Plangebiet „Am Meisenweg“ /Hydraulisches Gutachten

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR UND DIGITALE INFRASTRUKTUR (BMVI 2016): Bundesverkehrswegeplan 2030. https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Publikationen/G/bundesverkehrswegeplan-2030-gesamtplan.pdf?__blob=publicationFile

CLAUS-CHRISTOPH ZIEGLER / FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT / 37308 Heilbad Heiligenstadt: Fortschreibung der Wohnflächenbedarfsanalyse für die Stadt Kölleda mit Ortsteilen (29.04.2021)

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V. (FLL 2010): Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2. Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate. FGSV-Nr.: 20023. Ausgabe 2010.

HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384

INGENIEURBÜRO SPARMBERG (1999): Landschaftsplan Kölleda. Landkreis Sömmerda.

MAMMEN, K. & U. MAMMEN (2017): Die Thüringer Feldhamster-Schwerpunktgebiete. In: Landschaftspflege und Naturschutz Thüringen 54 (3) 2017, S. 99-106.

MARTENS, S. (2020): Feldhamsterkartierung im Bereich Kölleda. Bebauungsplan 1/17 Wohngebiet „Am Meisenweg“. Gutachten erstellt für VG Kölleda. Stand 13.5.2020

PENDLERATLAS (2024): Pendlerströme und Statistiken für Deutschland (Juni 2024)
www.pendleratlas.de/thueringen/soemmerda/

SLG PRÜF- UND ZERTIFIZIERUNGS GMBH / 09232 Hartmannsdorf (23.06.2021): Schallimmissionsprognose / 2127-19-AA-21-PB002

STADT KÖLLEDA (2024): Flächennutzungsplan

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (TLBG 2021): Geoportal-TH.de. Geodatenserver Thüringen (Geoproxy). Geodateninfrastruktur Thüringen (GdI TH). http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp Stand 23.06.2021

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (TLBG 2024): ThüringenViewer. <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/>

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2022): Artenliste 1 – Zusammenstellung der europarechtlich (§§) geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel). Stand: 28.12.2022. <https://tlubn.thueringen.de/naturschutz/eingriffsregelung-vorhabenbegleitung/pruefung-artenschutzrechtlicher-belange-schutzgebiete>

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2022): Artenliste 2 – Zusammenstellung der national streng geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel). Stand: 28.12.2022. <https://tlubn.thueringen.de/naturschutz/eingriffsregelung-vorhabenbegleitung/pruefung-artenschutzrechtlicher-belange-schutzgebiete>

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024): Artenliste 3 – Planungsrelevante Vogelarten von Thüringen. Stand: 2024. <https://tlubn.thueringen.de/naturschutz/eingriffsregelung-vorhabenbegleitung/pruefung-artenschutzrechtlicher-belange-schutzgebiete>

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024): TLUBN Umwelt regional. Landkreis Sömmerda. <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/soem/soem02.html> Stand 14.06.2024

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (HRSG.) (2024): Kartendienste der TLUBN (Kartenebenen Geologie & Bodenkunde, Naturschutz, Wasserwirtschaft / Gewässerschutz). <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst>

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT / THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (TMLNU/TLUG 2004): Die Naturräume Thüringens - Naturschutzreport Heft 21.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (TMLNU 1999): Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (TMLNU 2005): Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND NATURSCHUTZ (TMUEN 2022): Handlungskonzept Streuobst Thüringen. Fachliche Standards zur Pflanzung und Pflege für die Eingriffsregelung und Förderung.

13. ANLAGE

Bestands- und Konfliktplan