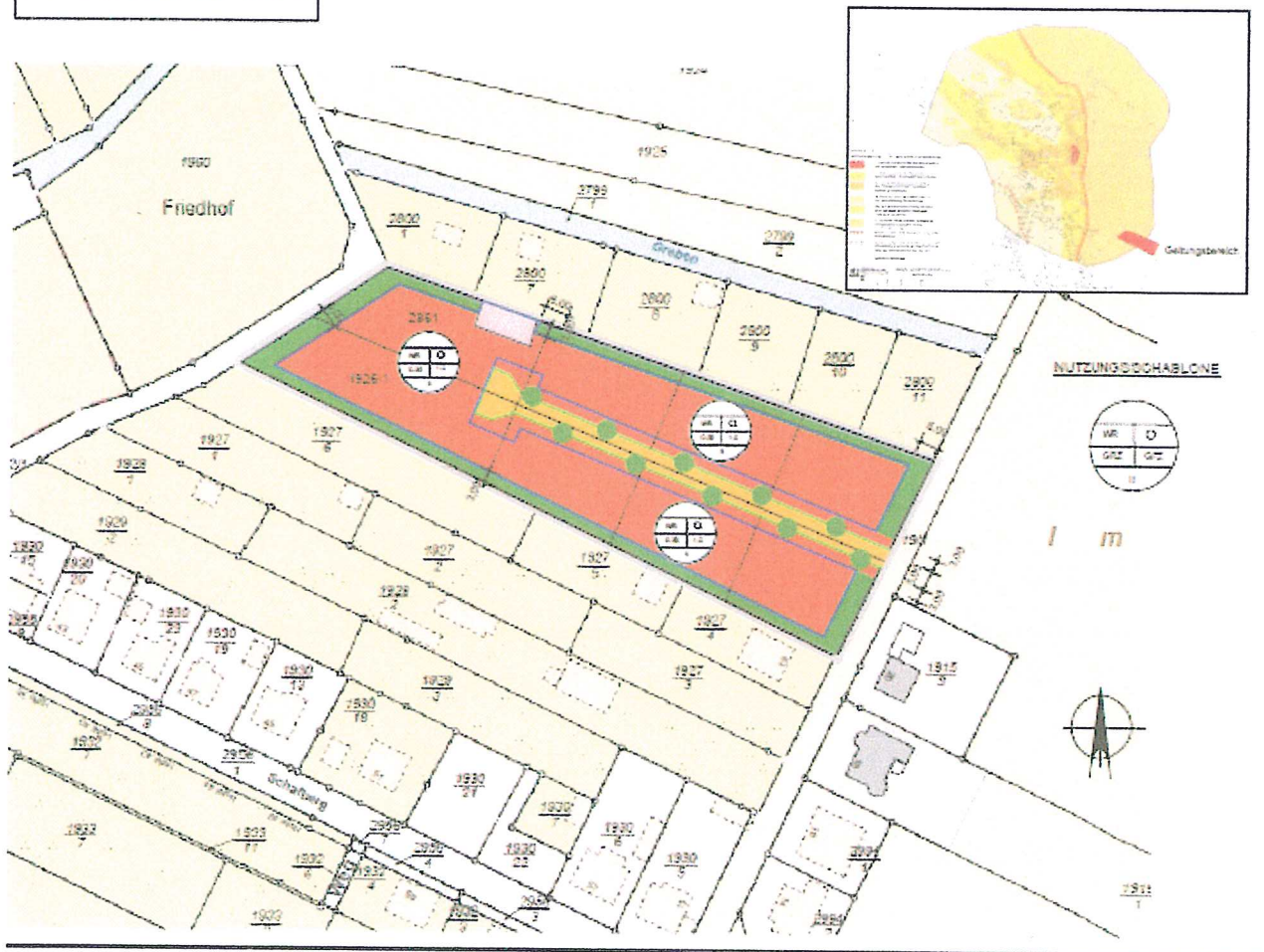


**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
„Im Addig“**

Gemeinde Tiefenort

Umweltbericht

Planzeichnung Teil A



Gemeinde Tiefenort

**Kirchplatz 5
36469 Tiefenort**

**Tel. 03695/8276-0
Fax: 03695/827622
E-Mail: gemeinde@tiefenort.de**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Grundlage der Erstellung des Umweltberichtes
 - 1.2 Beschreibung des Plangebietes
 - 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.4 Umweltschutzziele und Ihre Bedeutung für den Vorhabenbezogenen B-Plan

- 2. Untersuchungsrelevante Belange im Rahmen der Umweltprüfung**
 - 2.1 Schutz des Menschen**
 - 2.1.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

 - 2.2 Schutz der Tiere, Pflanzen, Landschaft**
 - 2.2.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

 - 2.3 Auswirkung auf den Boden**
 - 2.3.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

 - 2.4 Auswirkung auf Wasser, Luft und Klima**
 - 2.4.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

 - 2.5 Belange der Kultur und sonstiger Sachgüter**
 - 2.5.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- 3. Zusammenfassung**

- 4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Anhang: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Allgemeines

1.1 Grundlage der Erstellung des Umweltberichtes

Auf der Grundlage des §2 Abs.4 und §2a Abs.1 BauGB und des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen B-Planes „Im Addig“ wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Umfang der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen wurde unter Beteiligung der zuständigen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 Abs.1 BauGB abgestimmt und in den Entwurf zum Vorhabenbezogenen B-Plan eingearbeitet.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Tiefenort

Gemarkung: Tiefenort
Flur: 18
Flurstücke: 2861 und 1926/1.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.425 m².

Der räumliche Bereich des Planungsgebietes wird begrenzt:

im Norden: Gartenland
im Süden: Wohnbebauung, Gartenland
im Westen: Straße, Friedhof
im Osten: Straße, Wohnbebauung

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §8 Abs.3 BauGB und des Vorhaben und Erschließungsplanes soll für die Grundstücke 2861 und 1926/1, Flur 18 Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern schaffen. Der Planungsbereich ist im aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenort als Wohnbaufläche ausgewiesen. Er schließt unmittelbar an ein vorhandenes Baugebiet an.

Da der Planungsbereich noch nicht bauseitig erschlossen ist, soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §8 Abs. 3 BauGB das erforderlich um Baurecht schaffen.

1.4 Umweltschutzziele und Ihre Bedeutung für den Vorhabenbezogenen B-Plan

Innerhalb der Fachgesetze sind allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung berücksichtigt werden sollen.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes ist die Berücksichtigung der in §1 (6) BauGB genannten Belange ebenso von Bedeutung, wie der in §1a (2) geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden.

Im §1 des Bundesimmissionsschutzgesetz es wird auf den Schutz des Menschen (neben anderen Schutzgütern) vor schädlichen Umwelteinwirkungen hingewiesen.

Die DIN 18005 stellt die erwünschten Zielwerte hinsichtlich des Schallschutzes für die städtebauliche Planung dar.

2. Untersuchungsrelevante Belange im Rahmen der Umweltprüfung

2.1 Schutz des Menschen

Bei der Betrachtung zum Schutz des Menschen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 BauGB maßgebend. Als Grundlage der Beurteilung der Lärmimmission ist die DIN 18005 „Schallschutz und Städtebau“ maßgebend.

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und schließt an ein bebauten Wohngebiet mit Gartenanlagen an.

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Bei der vorgesehenen Planung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnverhältnisse auszugehen.
Es wird eingeschätzt, dass zusätzlich zu den vorhandenen Lärmbelastungen durch die geplante Bebauung keine erhebliche Mehrbelastung auftritt.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung ist kein Konfliktpotential zu erwarten.
Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen sind im B-Plan verankert.

2.2 Schutz der Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist der Handlungsrahmen im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz und dem BauGB vorgegeben. Dabei stehen der Erhalt und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Vordergrund.
Im Rahmen des Umweltberichtes wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz im August 2005 herausgegebenen Bilanzierungsmodells erstellt (sh. Anhang)

Entsprechend §1a Abs.3 BauGB werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand in der Nachbarschaft eines bestehenden Wohngebietes mit Naherholungscharakter.
Der neue Planbereich besteht gegenwärtig aus Wiese- und Gartenland.
Landschaftspflegerische Eingriffe haben hier in größerem Maße nicht stattgefunden.
Im Plangebiet gibt es keine besonders bzw. gesetzlich geschützten Biotope und Tierarten.
Die zu beplanenden Flächen sind keine durch den Naturschutz besonders ausgewiesenen Schutzflächen.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Als wesentliche Eingriffe ist die Versiegelung durch geplante Bebauung, Zufahrtsstraße, Wegefläche zu betrachten.

Da eine Neubebauung immer auch einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, ist es erforderlich, die Auswirkungen rechtzeitig zu erkennen und daraus ableitend Maßnahmen zu ergreifen, um diese weitgehend zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Durch die geplante Bebauung wird eine Veränderung des Landschaftsbildes erwartet. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes als gering einzuschätzen.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die festgesetzten Bepflanzungen bzw. den gärtnerischen Gestaltungsmaßnahmen ist eine ansprechende Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild gewährleistet.

Auf den privaten Grundstücken ist pro 50 m² überbaute und versiegelte Fläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Dabei ist die Struktur und Vielfalt der Umgebungsbepflanzung zu beachten.

Die hinteren Grundstücksgrenzen sind mit einheimischen Hecken und Sträuchern auf einer Breite von 3,0m zu bepflanzen und gärtnerisch zu erhalten.

Entlang der öffentlichen Wohnstraße sind Straßenbäume zu pflanzen.

Die geplante Bebauung muss sich der Umgebungsbebauung und dem dörfliche Charakter anpassen.

2.3 Auswirkung auf den Boden

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Aufgrund der vorhandenen Bodensituation ist unter der Vegetationsschicht von einem normalen bis felsigem Boden auszugehen. Es sind keine Altlastenverdachtsfälle bzw. Auffälligkeiten bekannt.

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Im Zuge der Bebauung sind Bodenbewegungen (allerdings nicht über das normale Maß hinweggehen) erforderlich.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Minimierung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung ist bei allen Maßnahmen anzustreben. Zugangswege, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Dazu können Klein -u. Mosaikpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Kiesflächen als Teilversiegelung verwendet werden. Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und- soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist (Massenausgleich)- auf dem Baugelände zwischenzulagern u.- wieder einzubauen. Der Mutterbodenabtrag wird zum Andecken im Garten und Grünbereich verwendet.

Abzufahrende Überschussmengen an humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wieder zu verwenden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Die Ausführungen der Bauarbeiten sowie Bodenlockerung und Mutterbodenauftrag sollen bei möglichst trockenen Witterungsbedingungen erfolgen.

Die Anforderung des §12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zum Einbringen und Aufbringen von Materialien auf Böden sind zu berücksichtigen. Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Sachgebiet Naturschutz, Abfallrecht, Bodenschutz unverzüglich zu melden.

2.4 Auswirkung auf Wasser, Luft und Klima

Hierbei steht der Schutz der Gewässer, der Luft und des Klimas im Vordergrund. Wichtig sind dabei der Umgang mit Grundwasser, oberirdischen Gewässern, dem Abwasser, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Das Grundwasser liegt nicht im Gründungsbereich. Es sind keine Besonderheiten festzustellen. Wasserführungen, Ansammlungen von Feuchtigkeit und Niederschlagsmengen sind nicht vorhanden.

Die Ortslage Tiefenort ist überwiegend locker bebaut, gut durchgrünt und umgeben von Wald und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dies begünstigt eine gute Durchlüftung. Die schwache bis mäßige Luftimmission ist dem Anliegerverkehr bzw. Einzelfeuerstätten in der Wohnbebauung geschuldet.

Es herrschen günstige bioklimatische Verhältnisse.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die geplante Bebauung ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Grundwassers bzw. des Klimas zu rechnen.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Minimierung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung ist bei allen Maßnahmen anzustreben. Zugangswege, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Dazu können Klein -u. Mosaikpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Kiesflächen als Teilversiegelung verwendet werden. Des Weiteren ist bei der Wahl der Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien zu setzen.

2.4.4 Belange der Kultur und sonstige Sachgüter

2.4.5 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich keinerlei schützenswürdige Sachgüter wie Bodenschätze oder Kultur- und Bodendenkmäler.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange äußerten die Fachbehörden des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Baumaßnahmen.

2.4.6 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Das Plangebiet wird durch die Errichtung von Wohngrundstücken auch landschaftsgestalterisch aufgewertet.

2.4.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus den o.g. Gründen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3. Zusammenfassung

Nachfolgend aufgeführt sind die zusammenfassenden Ergebnisse der Betrachtung der einzelnen Belange und Bedürfnisse.

Schutz des Menschen

Die Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Menschen ist durch die Bebauung mit Wohnhäusern nicht erheblich.

Schutz der Tiere, Pflanzen, Landschaft

Durch die vorgesehenen Bepflanzungen bzw. den gärtnerischen Gestaltungsmaßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft zu befürchten.

Auswirkung auf den Boden

Durch die beschriebenen Maßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Auswirkung auf Wasser, Luft und Klima

Durch die beschriebenen Maßnahmen insbesondere der Einbau von Heizungsanlagen unter maßgeblicher Verwendung erneuerbare Energien, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Belange der Kultur und sonstige Sachgüter

Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Allgemeine Zusammenfassung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 des Baugesetzbuches schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Reinen Wohngebietes nach §3 Abs. 2 BauNVO .

Von dem Vorhaben, im Plangebiet ca. 8 Wohnhäuser zu errichten, sind nach vorliegender Beurteilung nur äußerst geringe negative Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs.6 BauGB zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen werden in einem, zwischen der Gemeinde Tiefenort und dem Vorhabenträger, abzuschließenden Durchführungs-/Erschließungsvertrag verankert. Kontrollen und Überprüfungen erfolgt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Naturschutzfachliche Bedeutungsstufe

Bestand:		
Grünland	30	2.890 qm
Gesamtfläche		2.890 qm

Planung:

Erschließungsstr. Asphalt 100m*4,5m	0	450 qm
Gebäude, 120qm*8	0	960 qm
Stellplätze und Zufahrten mit Rasengitter befestigt als Misch- kalkulation	10	1.480 qm
Gesamtfläche		2.890 qm

Bewertung der Eingriffsflächen

Fläche	Biotop	Bedeutung	Planung	Bedeutung	Eingriff	Wertverlust
960 m ²	Grünland	30	Gebäude	0	-30	-28.800
1480 m ²	Grünland	30	Stellplätze Zufahrten	10	-20	-29.600
450 m ²	Grünland	30	Asphalt	0	-30	-13.500
					V =	-71.900

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Eingriffsfläche	Größe	Wertverlust	Ausgleich	Wertzuwachs
Asphalt	450 m ²	-13.500		
Baufläche				
GRZ 035	2.440 m ²	-58.400		

Festsetzungen

1 hochstämmiger Obstbaum oder hochstämmiger Laubbaum/ 100 qm überbauter Grundfläche 49*100qm* Bedeutungsstufe +10				+49.000
10 Straßenbäume*100qm* Bedeutungsstufe +10				+10.000
1300 qm Heckenanpflanzung * Bedeutungsstufe +10				+13.000
Summe		-71.900		+72.000

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. 1.7, 1.8 und 2.4 festgeschrieben.