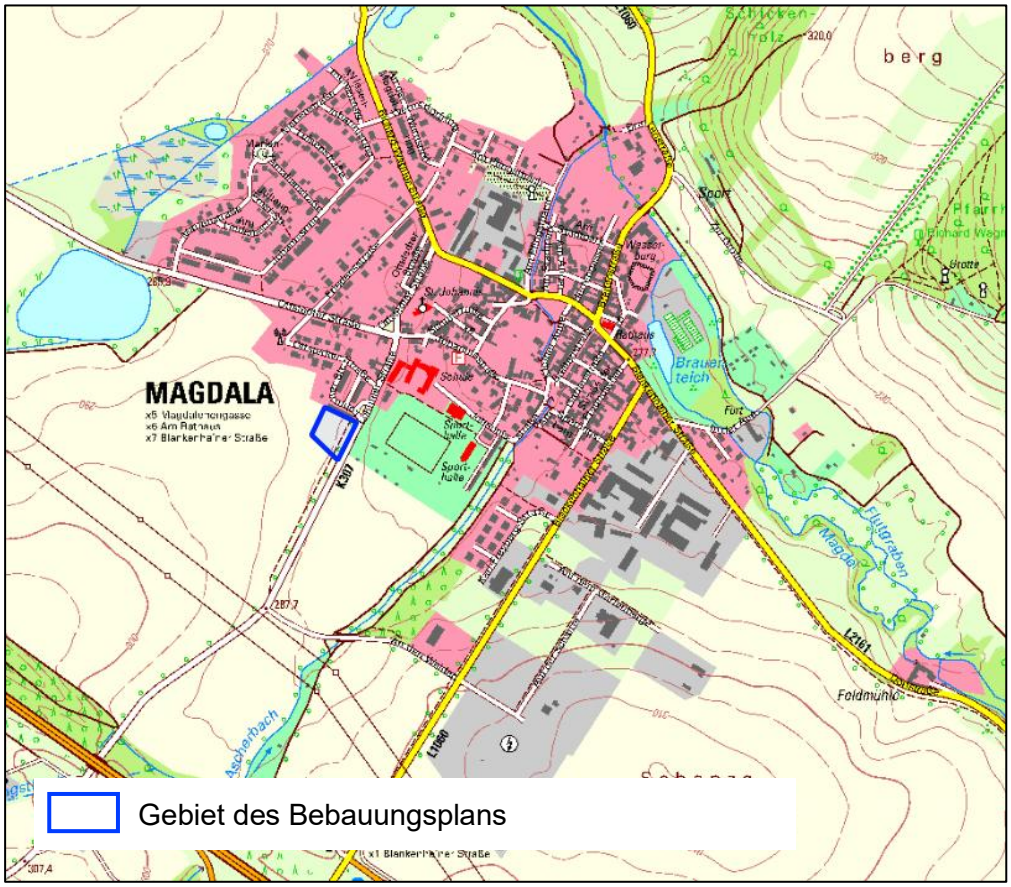
Stadt Magdala
Landkreis Weimarer Land

Bebauungsplan
„Feuerwehrgerätehaus Magdala“
- Vorentwurf –



Kartengrundlage: Topographische Karte o. Maßstab
Quelle: Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation Thüringen

Begründung mit Umweltbericht

Stand: 22.10.2025

Planverfasser:
GLU Jena
Saalbahnhofstraße 27
07743 Jena
GLU GmbH Jena

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung **1**

1.1 Anlass und Notwendigkeit des Bebauungsplanes 1

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes 2

1.3 Übergeordnete Planungen 2

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) 2

1.3.2 Regionalplanung/Regionales Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RP Mittelthüringen) 3

1.3.3 Flächennutzungsplan Stadt Magdala 4

1.3.4 Landschaftsplan (LP) 4

1.4 Planverfahren und Kartengrundlage 4

2 Planinhalt **5**

2.1 Planungskonzeption 5

2.1.1 Textliche Festsetzungen 5

2.1.2 weitere zeichnerische Festsetzungen 7

2.2 Begründung der getroffenen Festsetzungen: 7

2.3 weitere Belange 9

3 Umweltbericht **10**

3.1 Einleitung 10

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans 10

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes 11

3.1.3 Methodik 11

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 11

3.2.1 Bestand 11

3.2.2 Planung 16

3.2.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung 18

3.2.4 Vermeidung, Minimierung, Kompensation 21

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 21

3.4 Überwachung und Pflege 21

3.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild des Plangebietes (blaue Markierung) 2
Abb. 2: RP Mittelthüringen (Plangebiet rot markiert) ohne Maßstab 3
Abb. 3: Blick aus Richtung Süden auf das Plangebiet 13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 9
Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung 20

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Stadt Magdala plant die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses in der südwestlichen Ortsrandlage an der Lohmaer Straße bzw. der Kreisstraße K°307. Der Neubau eines Gerätehauses wird notwendig, da das gegenwertige Feuerwehrgerätehaus erhebliche bauliche Mängel sowie technisch veraltete Anlagen aufweist. Ferner genügen die räumlichen Gegebenheiten nicht, die Dienstkleidung trocken und sicher zu lagern sowie im Sinne der Unfallsicherheit und Unfallverhütung die Anlagen entsprechend nutzen zu können. Die Anlagen der FFW Magdala umfassen derzeit drei, die über die Ortslage und die Ortsteile der Stadt Magdala verteilte Gebäude. Dabei übernehmen die Gebäude unterschiedliche Funktionen. Eine notwendige Sanierung und Erweiterung des Hauptstandortes der Feuerwehr ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Daher soll auf dem beplanten Grundstück der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses realisiert werden. Dieses soll die Funktionen der bisherigen Gebäude in einem Neubau vereinen, auf den technisch neusten Stand bringen und an alle gegenwärtigen und zukünftigen Bedürfnisse und Anforderungen der Feuerwehr angepasst werden. Die Freiwillige Feuerwehr Magdala ist neben den Hauptaufgaben innerhalb des Stadtgebietes Magdala auch für Einsätze auf der nahegelegenen Bundesautobahn (BAB) A4 (AS „Magdala“) zuständig, die statistisch rund 90 % des Einsatzaufkommens aus machen. Ein entsprechend umfangreicher Ausrüstungs- und Ausbildungsstand erfordern die im Neubau geplanten Kapazitäten und ermöglichen die zukünftige Erweiterungsfähigkeit der FFW. Durch die Lage an der K307 ist eine leistungsfähige Erschließungsstraße erreichbar, die ein möglichst konfliktfreies und schnelles Ausrücken in die Ortslage und auf die BAB A4 ermöglicht.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die folgenden Flurstücke der Gemarkung Magdala sind Bestandteil des Geltungsbereiches: Gemarkung Magdala, Flur 5, Flurstücke 550 (tlw.) und 551/35 (tlw.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südwestlich der Ortslage Magdala bzw. dessen Wohnbebauung und umfasst eine Fläche von ca. 4.400 m² Gegenwärtig befindet sich neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch ein Fahrrad- & ein Fußweg auf dem Gelände. Westlich wird das Plangebiet durch die Lohmaer Straße begrenzt die das Gebiet von den Sportanlagen trennt. Die nördliche Grenze bildet eine Garagenzeile. Sowohl westlich als auch südlich schließen sich weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen an.

Abb. 1: Luftbild des Plangebietes (blaue Markierung)

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

Das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr hat im Jahr 2014 das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 herausgegeben. Das LEP dient als Grundlage für die Erarbeitung der Regionalen Raumordnungsprogramme (s. Kap. 1.3.2).

Innerhalb des LEP wird auch der Brand- und Katastrophenschutz thematisiert. Die Feuerwehr zählt zu den Dienstleistungen mit besonderem öffentlichem Interesse und ist somit Teil der Daseinsvorsorge. Das LEP 2025 legt fest, dass die *„Sicherung der Daseinsvorsorge […] bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden [soll]“*.[1]

➔ Daher ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses aus landesplanerischer Sicht möglich, muss allerdings vorher in Bezug auf Landschaftsbild, Naturhaushalt und baubedingte Störung des Bodenhaushalts geprüft werden.

[1] vgl. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025.

1.3.2 Regionalplanung/Regionales Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RP Mittelthüringen)

Die Stadt Magdala befindet sich innerhalb des Bereiches des Regionalplans Mittelthüringen 2011. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Hierbei sind Ziele als verbindliche Vorgaben anzusehen. Die innerhalb der Regionalplanung definierten Grundsätze stehen einer Abwägung offen. Die vorliegende Planung liegt teilweise in einem Vorranggebiet des RP Mittelthüringen und wird zum Teil als Vorranggebiet für die Landwirtschaftliche Bodennutzung dargestellt.

Abb. 2: RP Mittelthüringen (Plangebiet rot markiert) ohne Maßstab

„Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung“: Durch die Ausweisung der „Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung“ soll in diesen Gebieten die Landwirtschaft als Faktor der Wirtschaft und als beutender Arbeitgeber im Ländlichen Raum sowie die Kulturlandschaft erhalten bleiben. Die Vorranggebiete dienen der Sicherung der agrarischen Produktionsfläche für Nahrungsmittel- und Rohstoffproduktion sowie der des Freiraums. Raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.[2] Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung.

Aktuell findet eine Änderung des RP Mittelthüringen statt. Das Ziel der Änderung ist die Anpassung des RP Mittelthüringen an das LEP Thüringen 2025. Wie der Raumnutzungskarte des aktuellen Entwurfsstandes vom 12.09.2019 entnehmen ist, befindet sich das Projektgebiet im neuen RP nicht mehr in einem Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung, sondern nur noch in einem gleichnamigen Vorbehaltsgebiet.

➔ Um auf dem Gebiet eine bauliche Anlage zu errichten ist Aufgrund des Vorranggebiets Landwirtschaftliche Bodennutzung ein Zielabweichungsverfahren notwendig. Dabei muss mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt und den zuständigen Behörden geklärt werden, ob das Vorhaben umgesetzt werden kann. Mit Schreiben vom 20.05.2025 hat das Thüringer Landesverwaltungsamt dem Planvorhaben und damit dem Zielabweichungsverfahren zugestimmt.

[2] vgl. Regionalplan Mittelthüringen 2011.

1.3.3 Flächennutzungsplan Stadt Magdala

Für die Stadt Magdala liegt kein Flächennutzungsplan vor. Bebauungspläne müssen gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus Gründen der Dringlichkeit kann nach § 8 Abs. 4 BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Dringlichkeit ergibt sich in diesem Fall durch den Platzmangel der freiwilligen Feuerwehr Magdala an ihrem aktuellen Standort. Ein FNP befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

1.3.4 Landschaftsplan (LP)

Für das Gemeindegebiet der Stadt Magdala liegt kein Landschaftsplan vor.

1.4 Planverfahren und Kartengrundlage

Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Magdala“ wurde auf Grundlage des Liegenschaftskatasters der Stadt Magdala (Stand Juni 2025) erstellt.

Aufgrund der Darstellung des Plangebietes im Regionalplan (s. Kap. 1.3.2) war es notwendig, ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen um somit die regionalplanerische Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes der Stadt zu bilden. Das Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan wurde im Mai 2025 positiv durch das Thüringer Landesverwaltungsamt geprüft und unterstützt. Als Planverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gewählt. Somit wird deutlich, dass es sich um eine konkrete Vorhabensplanung handelt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau des Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB kann in einem Bebauungsplan ein Baugebiet i. S. d. BauNVO festgesetzt werden. Mit dem sonstigen Sondergebiet „SO - Feuerwehr“ (mit dem Zweck „Feuerwehrgerätehaus“) wird hiervon im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Hierfür ist ein zweistufiges Verfahren durchzuführen. Neben den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind auch die förmlichen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll per Offenlage erfolgen. Die weiteren Verfahrensvermerke des Aufstellungsverfahrens werden auf der Planzeichnung vermerkt.

2 Planinhalt

2.1 Planungskonzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus Magdala“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses am Rande der Ortslage Magdala geschaffen. Anlass dafür ist, dass das vorhandene bzw. die vorhandenen Standorte der Freiwilligen Feuerwehr Magdala den aktuellen und vor allem den zukünftigen Einsatzerfordernissen nicht mehr gerecht werden. Eine Überprüfung des zuständigen Unfallversicherungsverbandes ergab zudem, dass die derzeitig genutzten Immobilien weder nach Standard noch nach Größe den einschlägigen Vorschriften und Anforderungen entsprechen. Da eine Generalsanierung und notwendige Erweiterung der Immobilien an den gegenwärtig genutzten Standorten nicht möglich sind, die Schaffung eines Neubaus an der oben ausgewiesen Stelle notwendig.

Das Feuerwehrgerätehaus soll neben einem Sozialgebäude auch eine Fahrzeughalle umfassen. Die Fahrzeughalle soll Platz für insgesamt drei Fahrzeuge bieten. Darüber hinaus sind auch entsprechende Zuwegungen sowie Stellplätze für anreisende Feuerwehrleute notwendig. Je Fahrzeug ist mit acht Feuerwehrleuten zu rechnen, sodass von einer minimalen Stellplatzanzahl von 24 ausgegangen wird. Darüber hinaus sollen noch vier zusätzliche Stellflächen (Einsatzleitung) für das Sozialgebäude vorgesehen werden.

Das neue Feuerwehrgerätehaus soll unmittelbar an die Ortslage der Stadt Magdala anschließen. Im südöstlichen Bereich soll das Vorhabengebiet durch eine Strauchhecke eingefasst werden. Der Bereich zwischen dem Feuerwehrgerätehaus und dieser Strauchhecke soll durch die Anpflanzung eines Streuobstbestandes aufgewertet werden.

Der bestehende Radweg soll nach aktuellem Planungsstand erhalten bleiben. Gegebenenfalls ist eine Signalanlage notwendig, um Radfahrende bei etwaigen Einsätzen warnen zu können.

2.1.1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. BauNVO)

Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen, die dem Zweck „Feuerwehrgerätehaus“ dienen, sowie Anlagen für Stellplätze, Übungsplätze im Sinne des § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen der Versorgung im Sinne des § 14 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO: Die GRZ I im sonstigen Sondergebiet Feuerwehr wird auf 0,4 festgesetzt. Die GRZ II im sonstigen Sondergebiet Feuerwehr wird auf 1 festgesetzt.

Die maximal zulässige bauliche Höhe wird auf 9 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist der nächstgelegene, in der Planzeichnung festgelegte Höhenpunkt (in Metern über Normalhöhennull gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); als obere Bezugspunkt ist die Attika oder Firsthöhe zu verwenden.

Stellplätze i. S. d. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO können außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Errichtung technisch notwendiger Bauteile oder Anlagen auf der Fläche für den Gemeinbedarf- Feuerwehr - kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für die Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind mit Regiosaatgut UG 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ anzusäen. Sowohl der Einsatz von Dünger als auch von Pestiziden ist unzulässig. Ferner ist auf der Fläche ein Streuobstbestand zu entwickeln. Es ist ein Pflanzabstand 10 m x 10 m einzuhalten. Es sind standortgerechte und heimische Obstbaumsorten gem. Pflanzliste zu verwenden.

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen ist eine 2,5 m breite, zweireihige Strauchhecke (im Versatz) anzupflanzen. Es sind einzig heimische und standortgerechte Straucharten gem. der Pflanzliste zu verwenden.

Stellplätze und Zuwegungen sind mit einem wasserdurchlässigen Material zu errichten.

bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Die Dächer innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind als Flach- oder Pultdach zu errichten.

Pflanzliste Strauchhecke

Trivialname	wissenschaftlich
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Weißdorne	Crataegus div. spec.
Schlehe (Schwarzdorn)	Prunus spinosa
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	z.B. Rosa Rubiginosa

Pflanzliste Streuobst

Trivialname	wissenschaftlich
Große Grüne Reneclaude	Prunus domestica 'Große Grüne Reneklode'
Mirabelle von Nancy	Prunus syr. 'Von Nancy'
Wangenheimer Frühzwetschge	Prunus 'Wangenheimer Frühzwetsche'
Teickners Schwarze Herzkirsche	Prunus avium „Teickners Schwarze Herzkirsche“
Büttners Rote Knorpelkirsche	Prunus avium 'Büttnera Czerwona
Birne Gellerts Butter	Pyrus 'Gellerts Butter'
Birne Köstliche aus Charneux	Pyrus communis Köstliche von Charneux'
Birne Conference	*Pyrus communis* ‘Conference’

2.1.2 weitere zeichnerische Festsetzungen

Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baugrenze.

2.2 Begründung der getroffenen Festsetzungen:

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus“ festgesetzt. Die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf ist notwendig, da die Voraussetzungen zur Zulässigkeit des vorgesehenen Vorhabens durch keinen der in § 1 bis § 10 BauNVO vorgeschriebenen Gebietstypen geregelt werden kann

Aufgrund der Größe des Plangebietes werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die hierbei festgesetzte GRZ von 0,4 soll eine möglichst effiziente und gleichzeitig flächenschonende Beplanung der Fläche gewährleisten. Somit dürfen 40 % der Gesamtfläche durch die zugelassenen Hauptnutzung in Anspruch genommen werden. Hierzu zählen das vorgesehene Sozialgebäude sowie die Fahrzeughalle. Darüber hinaus die GRZ II auf 1,0 festgesetzt. Die GRZ II umfasst alle Nebenanlagen, Parkplätze und sonstige infrastrukturellen Bauwerke. Sie wird auf 1 festgesetzt, wobei in der Ausführungsplanung für die Schaffung von Parkplätzen und Stellflächen die Verwendung wasserdurchlässigen Materialien bzw. die Ausführung in teilversiegelter Bauweise umzusetzen sind (z.B. Rasengittersteine). Hierdurch werden auch naturschutzrechtliche Belange berücksichtigt und eine weitreichende Versiegelung verhindert.

Somit wird innerhalb des Plangebietes eine Fläche von rund als Grünanlage und Ausgleichsfläche für den naturschutzfachlichen Eingriff ausgewiesen. Die maximale Grundfläche von Gebäuden wird auf 1.146 m². Die GRZ II, also du GRZ inklusive Zufahrten und Stellflächen wird auf 1,0 festgesetzt, sodass für die gesamte Gemeinbedarfsfläche eine Versiegelung stattfindet. Die maximale Höhe wird auf 9,0 m festgesetzt. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden ein zweistöckiges Sozialgebäude zu errichten. Die Höhe der Fahrzeughalle wird voraussichtlich geringer ausfallen.

Die möglichen Zuwegungen und Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Material errichtet werden. Hierdurch soll auf diesem Flächen die Versickerungsfähigkeit erhalten bleiben.

Im Westen des Plangebietes wird durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB die Schaffung einer zweireihigen Hecke sowie die Anlage eines Streuobstbestandes festgelegt. Die Fläche ist außerhalb der Baum- und Strauchpflanzungen mit Regiosaatgut UG 5 „Mitteldeutsches Tiel- und Hügelland“ anzusäen. Durch den Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel soll das Grünland möglichst naturnah angelegt werden und der Boden sowie die sich ansiedelnden Tierarten geschont werden. Durch die beiden getroffenen Festsetzungen soll der Eingriff in Natur und Landschaft soweit wie möglich innerhalb der Fläche kompensiert werden. Zudem entsteht insbesondere durch die Heckenpflanzung eine funktionelle und optische Trennung zu den angrenzenden Ackerflächen. In Verbindung mit dem Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmitteln soll die Biodiversität bzw. die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebietes erhöht werden.

Ferner werden aus artenschutzrechtlicher Sicht attraktive Habitate geschaffen, die den naturschutzfachlichen Verlust von Ackerflächen kompensieren.

Durch die festgesetzten Pflanzlisten soll gewährleistet werden, dass einzig für den Standort geeignete Gehölze verwendet werden.

Die Festlegung einer Baugrenze ist notwendig, um den Bereich zu definieren die mit Solarmodulen überschirmt werden können. Somit wird auch die vorrangige Nutzung innerhalb des Plangebietes räumlich definiert.

Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen lässt sich eine Flächenbilanzierung vornehmen (s. Tab. 1)

Tabelle 1: Flächenbilanz

geplante Nutzung	Flächengröße in m²
Fläche Gemeinbedarf	*2.866*
davon bauliche Nutzung GRZ I 0,4	1.146
davon Nutzung GRZ II	1.720
Grünflächen	*1.388*
Anpflanzung Hecke	208
Anpflanzung Streuobst mit Grünland	1.120
Bestand	60
Verkehrsfläche Zweckbestimmung Radweg	*152*
Gesamt	**4.406**

2.3 weitere Belange

Für die Baugenehmigung eines Vorhabens ist es notwendig, dass die Erschließung gesichert ist.

Verkehr: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Magdala“ befindet sich z. T. ein Fahrrad & Fußweg. Dieser verläuft an der östlichen Grenze des Gebietes. Angrenzend an den Fahrrad- & Fußweg verläuft die K307 (innerorts Lohmaer Straße). Die Durchgängigkeit des Fahrrad- & Fußwegs bleibt durch das Planvorhaben bestehen. Bei Bedarf kann eine Signalanlage installiert werden, welche an der Zufahrt den kreuzenden Verkehr warnt. Die Kreisstraße K307 führt in Richtung Norden-Osten zum Zentrum der Stadt Magdala und im Süden-Westen in Richtung der A4.

Durch die Umsetzung der Planung ist nicht mit einem dauerhaft erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Verkehrsbewegungen werden sich auf Übungstermine, Einsätze und Servicetätigkeiten beschränken. Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baustellenfahrzeuge und Anlieferverkehr zu rechnen.

Trinkwasser/ Abwasser und Niederschlagsentwässerung: Ausgehend von dem vorgesehenen Planungsziel ist davon auszugehen, dass es auf einem großen Teil der Fläche zu einer Versiegelung kommen wird. Daher ist davon auszugehen, dass spezifische Maßnahmen für die Entwässerung getroffen werden müssen. In Bereichen, die für Grünlandnutzung/ Anpflanzungen oder als teilversiegelt beplant werden, ist von einer natürlichen Versickerung auszugehen. Nach Auskunft des Wasserzweckverband Weimar, ist ein Anschluss des Feuerwehrgerätehauses an die in der Lohmaer Straße verlaufenden Trink- und Abwasserleitungen möglich,

wodurch die trinkwasserseitige Erschließung gesichert ist. Im Bereich des Plangebietes verlaufen darüber hinaus keine weiteren Leitungen, die durch das Vorhaben berührt oder überplant würden.

Löschwasser: Zusätzlich sind gem. § 14 ThürBO bauliche Anlagen so anzuordnen, dass bei einem Brand die Rettung von Menschen sowie Löscharbeiten möglich sind. Gemäß § 3 ThürBKG sind die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zuständig.

Denkmalschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Magdala“ sind keine Kulturdenkmale gem. § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) bekannt. Dennoch können im Rahmen von Bauarbeiten des Feuerwehrgerätehauses Bodenfunde auftreten. Bodenfunde sind gem. § 8 ThürDSchG unverzüglich der Denkmalbehörde oder der Gemeinde mitzuteilen.

Immissionsschutz: Infolge der Umsetzung der Planung werden die bisherigen typischen Immissionen der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Planungsgebiet (Staub, Gerüche, Lärm) entfallen. Da sich die bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche jedoch zu großem Teil außerhalb des Planungsgebietes befindet, ist keine Veränderung im Bezug zu den landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten. Im Rahmen der Nutzung als Feuerwehrgerätehaus kann es zu Lärmimmissionen durch Sirenen und Einsatzfahrzeuge kommen.

Landwirtschaft: Die Fläche innerhalb des Plangebietes wird gegenwärtig zu weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Umsetzung des Planungszieles werden diese Ackerflächen ihrer gegenwärtigen Nutzung entzogen. Da sich das Satzungsgebiet aktuell zum Teil in einem Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung befindet, ist ein Zielabweichungsverfahren nötig. (siehe Kap. 1.3.2)

Schutzgebiete und geschützte Arten: Der Satzungsbereich befindet sich weder innerhalb von Schutzgebiete nach naturschutzrechtlichen Vorgaben (gem. ThürNatG/Thüringer Gesetz zur Ausführung der Bundesnaturschutzgesetz) noch innerhalb von wasserschutzrechtlich relevanten Arealen (gem. WHG/NWG).

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehaus geschaffen werden. Hierdurch möchte die Gemeinde Magdala ihr Brand- und Katastrophenschutzangebot stärken und an die aktuellen Bedürfnisse anpassen. Infolge der Planung wird dem § 1 Abs. 6 Satz 8e BauGB entsprochen,

nach welchem Bauleitpläne auch die Belange der Versorgung berücksichtigen sollen.
Die Gemeinde Magdala mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 21.06.2023 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes begonnen. Im Bebauungsplan wird das Vorhaben konkret beschrieben und durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in einen bauordnungsrechtlichen Rahmen gefasst. Bestandteil eines Bebauungsplanes sind i. d. R. der Bebauungsplan selbst sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und ein Durchführungsvertrag.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Schutz und Vermeidung vor/von schädlichen Umwelteinwirkungen oder -auswirkungen des Bodens
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion

3.1.3 Methodik

Gemäß § 2a BauGB ist durch das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht notwendig, welcher einen Teil der Begründung darstellt. Innerhalb des Umweltberichts erfolgt eine naturschutzfachliche Bewertung des Plangebietes. Darüber hinaus soll ein Ausblick auf die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter gegeben werden. Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt auf Grundlage von Ortsbegehungen sowie verschiedener Literatur (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan). Auf Grundlage der Vorortbegehungen und dem „Kartieranleitung Thüringen“ wurden die Bestandsbiotope bestimmt und bewertet. Weiterhin wurden verschiedene Kartendienste des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformationen zur Bewertung des Bestands genutzt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurden diese jeweils für die verschiedenen Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kulturgüter) erfasst und bewertet.

3.2.1 Bestand

Der Satzungsbereich befindet sich südlich der Ortslage Magdala und westlich der Kreisstraße K307. Ein Großteil der Flächen wird gegenwärtig als Acker (2021 Feldfrucht Raps) genutzt. Ferner grenzen im Osten ein Fuß- und Radweg sowie entsprechendes Straßenbegleitgrün mit vereinzelten Bäumen an

I) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Untersuchung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften werden die Auswirkungen auf die vorhandenen Biotoptypen und auf die vorhandene Fauna untersucht und bewertet. Grundlage hierfür sind Ortsbegehungen, Kartierungen und Daten/Karten die durch des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformationen bzw. das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur Verfügung gestellt werden. Auf Grundlage der Vorort-Begehungen wurde eine Übersicht der vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie in einem Umkreis von 30 m erstellt (s. Anhang 1).

Biotoptypen: Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im XX 202X. Das rund 0,45 ha große Plangebiet weist die folgenden Biotoptypen[3] auf:

- Acker – 4100
- Ruderalflur an anthropogenen, veränderten Standorten in Ortslage - 9392
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) - 9216
- Einzelbaum - 6400
- Verkehrsbegleitgrün - 9290

Der Überwiegende Teil des Plangebietes wird dem Biotoptypen Acker zugeordnet. Die Fläche wird intensiv genutzt und ist Teil eines rund 43 ha großen Schlages südwestlich der Ortslage Magdala. Entlang des nördlichen Randes des Satzungsbereiches verläuft eine Ruderalflur, die als Ackerrain die Grenze des bewirtschafteten Flurstücks und der angrenzenden Wohnbebauung bzw. einer parall zum Planvorhabend befindlichen Garagenanlage darstellt. Nach Osten bzw. Südosten wird das Plangebiet von der Kreisstraße K307 und einem begleitenden Fuß- und Radweg begrenzt. Die beiden Wege werden von Verkehrsbegleitgrün gesäumt, das im Verlauf südlich der Satzungsfläche von einer Baumreihe bestanden ist. Im Bereich des beplanten Flurstücks finden sich lediglich drei Einzelbäume ohne größeren Verband.

[3] gem. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Thüringen.

Abb. 3: Blick aus Richtung Süden auf das Plangebiet

Fauna: Für das Plangebiet sind keine Vorkommen von naturschutzrechtlich geschützten Arten bekannt. Zusätzlich zur Biotoperfassung werden faunistische Kartierungen durchgeführt (s. spezielle artenschutzfachliche Prüfung). Im Rahmen dieser Kartierungen wurden keine besonderen Arten festgestellt. Aufgrund der Nutzungsstruktur (intensive Ackernutzung) ist auch nicht mit dem Vorkommen solcher Arten zu rechnen. Das Plangebiet wird lediglich als mögliches Habitat der folgenden Arten angesehen:

- Feldlerche

Ferner können sich Kleinvögel aus der angrenzenden Wohn- und Gartenbebauung zur Nahrungssuche im Plangebiet aufhalten. Eine Brut ist nicht zu erwarten.
Auch Feldhamster werden laut ihrer Verbreitungsgebiete in Thüringen nicht anzutreffen.
Das Plangebiet spielt für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaft eine untergeordnete Rolle.

II) Schutzgut Boden

Geologisch befindet sich das Vorhabengebiet im Bereich der Magdala-Leutraer Störungszone, im Magdalaer Graben, der Teil der Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte ist und sich vom Leuchtenburgergraben im Südosten über Magdala bis nach Nordwesten in die Ilmtalstörung

bei Weimar fortsetzt (SEIDEL 1992). Die Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte bildet den die südöstlichen Rand des innerthüringer Keuperbeckens und stellt eine Muschelkalkplatte mit weitläufigen Hochebenen und tief eingeschnittenen Kerbtälern dar (bfn 2024). Der Untergrund ist überwiegend durch Formationen des Trias, speziell dem Keuper geprägt. Die oberflächennahe Geologie wird durch weichselzeitliche Lößablagerungen und lößdominierte Fließerden dominiert. Die äolischen Ablagerungen sind siltig, sandig und nur schwach tonig. Oberflächennah neigen die Schichten zur Entkalkung (GK25). Ferner finden sich im Nordwesten und Südwesten der Vorhabensfläche Ablagerungen der Hauptterrasse der Ilm, die aus lokalen Ablagerungen der Ilm besteht. Hier sind gröbere, kiesig, sandige Sedimente und zum teil blockführende und steinige Schichten anzutreffen. Diese Schichten werden nicht durch das Vorhaben berührt. Insbesondere im Süden des Plangebietes können jedoch durch die räumliche Nähe, Randeffekte und ggf. überlagernde Schichtfolgen vorkommen.
Entsprechend der geologischen Bedingungen haben sich auf den von Löss dominierten Ebenen überwiegend Parabraunerde-Tschernoseme oder Braunerde-Tschernoseme ausgebildet. Diese Löss-Schlämmschwarzerden (lö 2) werden aufgrund ihres hohen Nährstoffaufnahmevermögens, der hohen Wasserspeicherfähigkeit und einer nahezu uneingeschränkter Anbaueignung überwiegend als Ackerstandorte mit hoher Ertragssicherheit und -potentialen genutzt. Auf Grund des losen Krümelgefüges neigen die Böden jedoch zu einer Verschlämmung der Oberböden und insbesondere bei trockenen Bedingungen zu einer erhöhten Erosionsgefährdung.
Die Bodenzahl der Ackerfläche auf dem Flurstück wird mit 46 angegeben.

Die natürlichen Bodeneigenschaften sind in einem gewissen Umfang durch intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Natürliche Funktionen und Werte (Lebensraum, Puffer- und Filtereigenschaften) sind im Bereich des Plangebietes aufgrund von der langjährigen Nutzung als Ackerfläche und der aktuellen Nutzungsstruktur als beeinträchtigt einzustufen.

III) Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.
Grundwasser: Aufgrund der Nutzung als unversiegelte Agrarfläche ist eine Grundwasserneubildung prinzipiell möglich. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers DETH_SAL GW 008, der mit rund 778,5 km² die Flussgebietseinheit 5 der Saale umfasst. Der mengenmäßige Zustand des Grundwassers wird als gut und nicht gefährdet beschrieben, wohingegen der chemische Zustand durch Überschreitungen mehrerer chemischer Qualitätsstandards als „schlecht“ bewertet wird.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasser- oder Heilquellschutzgebiete.

Eingeschränkt wird die Leistungsfähigkeit des Grundwassers besonders durch die intensive Ackernutzung und den Eintrag von Nitrat.

IV) Schutzgut Klima/Luft:

Thüringen weist gesamtklimatisch betrachtet ein gemäßigtes Klima auf. Die Gemeinde Magdala ist der Klimaregion *„Südostdeutsche Becken & Hügel“* zuzuordnen. Die örtlichen Klimaverhältnisse sind abhängig von den vorhandenen Nutzungstypen und deren Ausgestaltung. Das Plangebiet spielt aufgrund seiner Randlage nur eine untergeordnete Rolle für die mikroklimatischen Verhältnisse in Magdala. Weiterhin ist Aufgrund der geringen Größe und aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung nicht von einer klimatischen Ausgleichswirkung für die bebauten Bereiche der Stadt Magdala auszugehen.

Belastung der Luft erfolgt in dem Plangebiet derzeitig durch die angrenzende Kreisstraße K307 sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung.

V) Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Das Landschaftsbild als Schutzgut beinhaltet den momentanen optischen Zustand der umliegenden Landschaft. Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist aus Richtung Süden Osten und Westen einsehbar. Aus Richtung Norden ist der Planungsbereich aufgrund der Garagenzeile nicht einsehbar. Als landschaftsbildprägende Elemente sind beispielsweise die vorhandene Nutzung, die Vegetationen oder die Oberflächenausprägungen zu nennen. Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzungsart geprägt. Als Agrarfläche ist das Plangebiet bereits anthropogen genutzt und vorbelastet.

VI) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat durch seine jetzige Nutzungsstruktur nur eine geringe Bedeutung für das „Schutzgut“ Mensch. Durch die agrarwirtschaftliche Nutzung kommt es zu temporären Einflüssen (Staub/Lärm/Geruch) auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung. Zwar wird der angrenzende Fahrrad- und Fußweg von der Bevölkerung zum Fahrrad fahren und spazieren gehen genutzt, dennoch geht vom Plangebiet keine Erholungsfunktion aus. Gegenwärtig wird das Schutzgut Mensch gering beeinträchtigt.

VII) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich keine schützenswerten Sachgüter oder denkmalgeschützte Objekte. Demgegenüber befinden sich gem. der Denkmalliste des Kreises Weimarer Land mehrere Baudenkmäler im Siedlungsbereich der Stadt Magdala. Hierunter zählen die Kirche Magdala samt Kirchhof, das Rathaus sowie einige andere Gebäude. Die Kulturdenkmäler befinden sich alle in ausreichender Entfernung zu dem Plangebiet. Das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ hat keine Relevanz für das Plangebiet.

3.2.2 Planung

Der vorliegende Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Magdala“ umfasst eine Fläche von ca. 4,400 m². Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Mithilfe von weiteren Festsetzungen wird die überbaubare Fläche definiert und ein maximaler Versiegelungsgrad festgesetzt. Hinzu kommen weitere Festsetzungen, welche das Vorhaben genau definieren (s. Kap. 2.2).s

I) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Biotoptypen: Infolge der Umsetzung des Planungszieles wird sich die Biotopstruktur innerhalb des Plangebietes ändern. Die intensive Landwirtschaft wird durch Bebauung sowie Grünlandnutzung bzw. Gehölzanpflanzungen im Westen des Plangebietes ersetzt. Durch die Festsetzungen in Bezug auf die Artzusammensetzung und den Umgang mit Düngemitteln und Pestiziden ist eine biodiverse Biotopentwicklung gewährleistet. Darüber hinaus kann das Niederschlagswasser im Bereich der Anpflanzungen weiterhin versickern. Durch die Entwicklung hin zu einem naturnahen Extensivgrünland wird sich die Vegetation verändern und somit eine Besiedlung der bodennahen Bereiche mit Kleinsäugern und Arthropoden erfolgen.

Fauna: Das Plangebiet weist bisher keine besonders geschützten Arten auf. Durch die Umsetzung des Planungszieles soll eine erhöhte Biodiversität geschaffen werden. Somit werden durch die vorgesehene Anpflanzung einer Strauchhecke, eines Streuobstbestandes und extensiven Grünlands neue Lebensräume geschaffen

Während der Bauphase kann es aufgrund von Erdarbeiten, Staub- und Lärmemissionen zu temporären Einschränkungen für die Fauna kommen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Flora und Fauna als gering einzustufen. Durch die Versiegelungen und den Neubau kommt es teilweise zu Einschränkungen. Da sich aufgrund der Festsetzungen im Gegensatz zur intensiven Landwirtschaft nun auf rund 1/3 des Plangebietes wertvollere Biotope entwickeln, kommt es zu keinen erheblichen Einschränkungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

II) Schutzgut Boden

Durch die Planung wird die Versiegelung von Böden ermöglicht. Durch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Ausführung von Park und Abstellflächen sowie die Festsetzung von Grünflächen kann Niederschlagswasser weiterhin abfließen und im Boden versickern. Weiterhin wird durch die extensive Nutzung und den Verzicht von Dünger und Pflanzenschutzmitteln der Schadstoffeintrag in den Boden entgegen der landwirtschaftlichen Nutzung wesentlich verringert. Während des Baus des Feuerwehrgerätehauses kann es zu temporären Verdichtungen kommen. Insofern temporär verdichtete Böden ihrer natürlichen

Bodenfunktionen zurückgeführt werden sollen, sind die entsprechenden Handlungsleitfäden bzw. die DIN 19639 anzuwenden. Im Bereich der baulichen Nutzung ist von einem Totalverlust der Bodenfunktionen auszugehen. Ein entsprechender Ausgleich ist auf Basis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu treffen. Die festgesetzten Grünlandflächen dienen der Kompensation

Aufgrund der getroffenen textlichen Festsetzungen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

III) Schutzgut Wasser

Durch die Festsetzung der Grünflächen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Baustoffen im Geltungsbereich der GRZ II finden keine umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet statt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird innerhalb des Satzungsbereiches weiterhin eine Grundwasserneubildung möglich sein.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

IV) Schutzgut Luft/ Klima

Infolge der Bebauung mit einem neuen Feuerwehrgerätehaus sind keine fernreichenden klimatischen Folgen zu erwarten. Durch die Lage am Ortsrand und den Abstand zur Wohnbebauung der Ortslage sind keine negativen Einflüsse begründet. Zudem wird durch die getroffneen Festsetzungen die Bauhöhe entsprechend festgesetzt, dass der geplante Neubau keine Bestandsgebäude in unmittelbarer Nachbarschaft überragt und dadurch zu Verschattung (Wind oder Licht) führt.

Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft/Klima zu erwarten.

V) Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch die Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses baulich überformt. Hierdurch kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Jedoch befinden sich keine landschaftsprägenden Komponenten innerhalb des Plangebietes. Die für das Landschaftsbild wichtigen Baumreihen entlang der Straße sowie die weitläufigen Ackerflächen werden von der Planung nicht berührt und bleiben erhalten. Durch die festgelegte Anpflanzung einer Streuobstwiese und einer Strauchhecke werden regionaltypische und landschaftsprägende Elemente innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen. Ausgehend vom westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Dörnten sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Ferner ist durch die Ausrichtung der Bestandsbebauung an der Ottstedter- bzw. der Lohmaer Straße von keiner direkten Sichtbeziehung und erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des

Landschaftsbildes.

VI) Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch kommt es gegenüber der gegenwärtigen Nutzung zu keinen wesentlichen Veränderungen. Die Fläche wurde bisher nicht für Erholungszwecke genutzt und eignet sich aufgrund der Lage nur bedingt für derartige Zwecke. Der bestehende Fuß- und Radweg bleibt in seiner Form und Funktion erhalten. Lärmimmissionen sind nur im Alarmfall vom Planvorhaben zu erwarten und sind nur für wenige Minuten am Standort vorhanden. Während der Bauphase kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub kommen.

Ausgehend von der jetzigen Nutzung werden keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen für das Schutzgut Menschen erwartet.

VII) Kultur und sonstige Sachgüter

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu keinen Veränderungen zum Status quo kommen. Das Satzungsgebiet weist keine Kulturgüter und Denkmale auf, sodass auch keine Beeinträchtigung ebendieser zu erwarten ist. Bisher sind keine archäologisch relevanten Bodenfunde oder Bodendenkmale bekannt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde auftreten können. Hierbei ist auf die Meldepflicht gem. § 14 NDSchG zu verweisen. Aufgrund der Lage des Plangebietes, der vorhandenen Flächennutzung im Umfeld sowie der topographischen Verhältnisse sind keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Kultur- oder sonstige Sachgüter in der Ortslage Magdala zu erwarten. Mit dem Vorhaben kommt es somit zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern.

Gesamtbewertung der Beeinträchtigungen:

Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Magdala“ führt zu einer weiteren anthropogenen Nutzung des Plangebietes. Durch die Planung werden keine wertvollen Biotope beeinträchtigt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes wird der Satzungsbereich in Bezug auf die vorhandenen Biotoptypen aufgewertet und neue Lebensräume entstehen. Mit Ausnahme des Schutzgutes Boden sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Somit sind die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter insgesamt als gering einzustufen.

3.2.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, wodurch eine Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung notwendig wird. Hierbei wird auf Grundlage des Bestandes und der vorgesehenen Planung ein möglicher Kompensationsbedarf ermittelt. Als Grundlage für diese Bilanzierung dienen hierbei zum einen die Bestandsbewertung und zum anderen die

Bilanzierung der vorgesehenen Planung. Infolge der Gegenüberstellung der beiden Bilanzen wird ersichtlich, ob ein Defizit bzw. ein Kompensationsbedarf besteht. Als Grundlage für diese Ermittlung dient die Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung des Freistaates Thüringen. Es wird sowohl der Bestands- (die Ist-Situation) als auch ein Planungswert ermittelt. Die Berechnung des Bestandswertes basiert auf einer vor Ort durchgeführten Biotopkartierung, in der die vorhandenen Biotope aufgenommen und bewertet wurden. Die Biotope wurden gem. der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens kategorisiert und bewertet.
Als Grundlage für den Planungswert dienen die im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. In Abhängigkeit der Festsetzungen wurden den jeweiligen Flächen Wertfaktoren zugeordnet, die einem vorgesehenen Zielbiotop entsprechen.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung

Bewertung der Eingriffsflächen							
Eingriffsfläche	**Flächengröße**	Bestand		Planung		Differenz Biotopwert	Wertverlust
		Biotoptyp	Biotopwert	Biotoptyp	Biotopwert		
1. Versiegelungen (Gerätehaus, Parkflächen; Zuwegung)	1.146	Ackerland	20	versiegelte Fläche	0	-20	-22.920
	1.529	Ackerland	20	Teilversiegelt	5	-15	-22.935
	156	Straßenbegleitgrün	25	Teilversiegelt	5	-20	-3.120
	5	Ruderalflur	25	Teilversiegelt	5	-20	-100
	30	Verkehrsfläche (Radweg)	0	versiegelte Fläche	0	0	0
2. Grünflächen	1.120	Ackerland	20	Streuobstbestand	40	20	22.400
	208	Ackerland	20	Heckenpflanzung	35	15	3.120
	60	Straßenbegleitgrün	25	Straßenbegleitgrün	25	0	0
3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Radweg	152	Verkehrsfläche (Radweg)	0	Radweg	0	0	0
-	**4.406**	-	-	-	-	**Summe**	**-23.555**

3.2.4 Vermeidung, Minimierung, Kompensation

Vermeidung/Minimierung:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das BauGB weisen jeweils daraufhin, dass vermeidbare Eingriffe in die Natur und Landschaft zu unterlassen oder auf ein Minimum zu beschränken sind. Damit sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden kann, wird eine bereits anthropogen genutzte Fläche für das Planungsziel herangezogen.

§ 1a BauGB Abs. 2 Satz 1 verweist darauf, dass Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sind. Die Befahrung von geplanten Grünflächen mit schwerem Baugerät ist auf Minimum zu reduzieren. baubedingt anfallender Ober- und Unterboden ist fachgerecht zu trennen, auf Mieten aufzusetzen (DIN 18915, DIN 19639) und nach Beendigung der Baumaßnahme entweder lagenweise entsprechend der ursprünglichen Schichtung wieder einzubauen, abzufahren oder zur Wiederherstellung erosionsbetroffener Bereiche, flächig aufzutragen. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung mit Ausnahme der versiegelbaren Flächen vermieden.

Kompensation:

Ausgehend von der Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung und der Bewertung der Schutzgüter sind zur Kompensation der nicht durch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs offenen Wertpunkte an geeigneter Stelle umzusetzen. Der Kompensationsbedarf beläuft sich auf *23.555 Wertpunkte.*

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Magdala in Aufstellung. Im Rahmen der Erstellung wurde keine separate Standortkonzeption für den Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses durchgeführt.

Der Standort drängt sich insbesondere durch seine Lage am Ortsrand sowie seiner Nähe zur Bundesautobahn BAB 4 auf. Etwa 90 % der Einsätze finden im Bereich der Bundesautobahn statt. Weiterhin handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzt Fläche, wodurch der Eingriff in die Natur im Gegensatz zu anderen Flächen geringer ausfällt. Darüber hinaus ist die Flächenverfügbarkeit für die Stadt Magdala gegeben.

Anderweitige Vorhaben werden durch die Wahl des Standortes nicht blockiert.

3.4 Überwachung und Pflege

Durch die vorgesehene Nutzung und die hierfür getroffenen Festsetzungen ist kein gesondertes Monitoring hinsichtlich der Umweltauswirkungen notwendig. Jedoch ist für die anzupflanzende Strauchhecke eine einjährige Fertigstellungs- sowie eine dreijährige Entwicklungspflege notwendig. Durch diese Maßnahme soll die gewünschte Entwicklung der Strauchhecke gewährleistet werden. Für den Streuobstbestand ist eine 1-jährige

Fertigstellungspflege sowie eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Ferner sind abgängige Bäume gleichwertig zu ersetzen. Der Bestand ist alle 8 bis 10 Jahre einem Verjüngungs- bzw. Pflegeschnitt zu unterziehen. Durch die Maßnahmen wird ein gesunder Wuchs und der gewünschte Planzustand ermöglicht

3.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan schafft die Stadt Magdala die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses.

Der Standort wurde aufgrund seiner Lage und seiner gegenwärtigen Nutzung gewählt.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb eines regionalplanerischen Vorranggebietes der landwirtschaftlichen Bodennutzunge. Daher wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, welches positiv beschieden wurde.

Das Plangebiet wird zum Großteil als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus festgesetzt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 dürfen nur 40 % der Gemeinbedarfsfläche mit der Hauptnutzung (Fahrzeughalle, Sozialgebäude) überbaut werden. Die GRZ, welche auch die Zuwegungen und Stellplätze beinhaltet wird auf 1,0 festgesetzt. Somit kann die gesamte Fläche für Gemeinbedarf für eine bauliche Nutzung herangezogen werden. Jedoch sollen die Zuwegungen und Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Decke errichtet werden, um eine Versickerung weiterhin zu gewährleisten.

Zur funktionalen und optischen Trennung wird am südöstlichen und südlichen Rand eine Strauchhecke gepflanzt. In Verbindung mit dem zu pflanzenden Streuobstbäumen soll eine natur- und artenschutzrechtliche Aufwertung erfolgen. Unterhalb der Streuobstwiese ist extensives Grünland anzusehen. Die Bewirtschaftung hat ohne Dünger und Pestizide zu erfolgen.

Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese werden in den Entwurf eingearbeitet.

Quellen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBU. 2025 I Nr. 189)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen – Regionalplan Mittelthüringen 2011

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr – Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025