

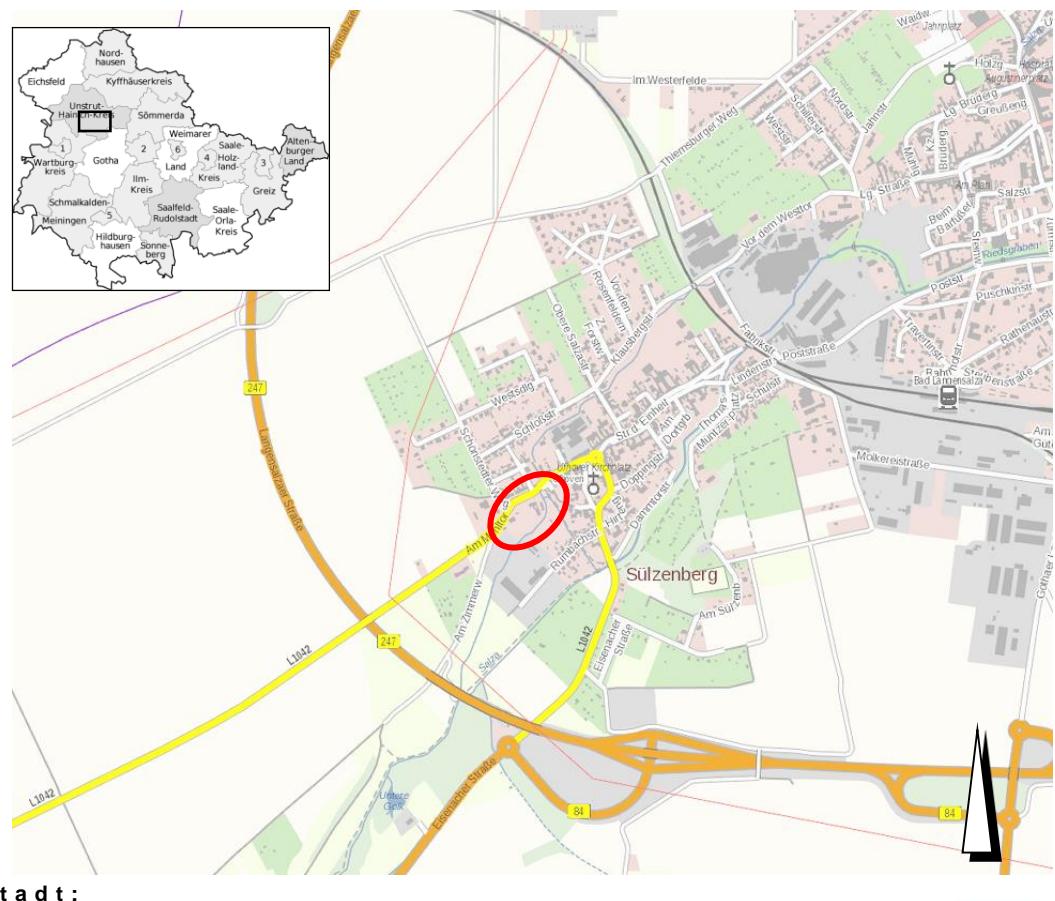
# Umweltbericht

## Begründung Teil II

### mit integriertem Grünordnungsplan

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“

Unstrut-Hainich-Kreis / Thüringen



**Bad Langensalza**

Marktstr. 1, 99947 Bad Langensalza

Planungsbüro Dr. Weise  
GmbH



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292 - 0  
[www.pltweise.de](http://www.pltweise.de) / [info@pltweise.de](mailto:info@pltweise.de)

**Stadt:** **Bad Langensalza**  
Marktstr. 1  
99947 Bad Langensalza

**Vorhabenträger:** **Sarah Rönick**  
Am Mühltor 1  
99947 Bad Langensalza

**Auftragnehmer:** **Planungsbüro Dr. Weise GmbH**  
Kräuterstraße 4  
99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
E-mail: [info@pltweise.de](mailto:info@pltweise.de)  
Internet: <http://www.pltweise.de>

**Bearbeitung:** Silvia Leise

Entwurf

**Stand:** 29.10.2025

Quelle Titelseite: GDI-TH 2020 (Geoproxy Thüringen: WebAtlasDE Farbe [ergänzt], Aufruf: 28.02.2022; Plangebiet in rot

## Inhalt

1	ZUSAMMENFASSUNG .....	6
2	EINLEITUNG .....	9
3	INHALT UND ZIELE DER PLANUNG .....	10
4	UMWELTZIELE DER EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN .....	11
5	PLAN-ALTERNATIVEN .....	14
6	PROGNOSÉ ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	14
7	PROJEKTWIRKUNGEN .....	14
8	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE (BASISZENARIO) SOWIE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	15
8.1	PFLANZEN / TIERE / BIOLOGISCHE VIelfalt .....	15
8.1.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG .....	15
8.1.3	UMWELTWIRKUNGEN DES VORHABENS .....	24
8.1.4	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN .....	24
8.1.5	AUSWIRKUNGSPROGNOSÉ / KOMPENSATIONSBEDARF .....	24
8.2	FLÄCHE .....	25
8.2.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG .....	25
8.2.2	UMWELTWIRKUNGEN DES VORHABENS .....	25
8.2.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN .....	26
8.2.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSÉ / KOMPENSATIONSBEDARF .....	26
8.3	BODEN .....	26
8.3.1	BEWERTUNGSGRUNDLAGE DES SCHUTZGUTES BODEN .....	26
8.3.2	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG .....	27
8.3.3	UMWELTWIRKUNGEN DES VORHABENS .....	28
8.3.4	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN .....	29
8.3.5	AUSWIRKUNGSPROGNOSÉ / KOMPENSATIONSBEDARF .....	29
8.4	WASSER .....	30
8.4.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG .....	30
8.4.2	UMWELTWIRKUNGEN DES VORHABENS .....	30
8.4.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN .....	30
8.4.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSÉ / KOMPENSATIONSBEDARF .....	31
8.5	KLIMA / LUFT .....	31
8.5.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG .....	31
8.5.2	UMWELTWIRKUNGEN DES VORHABENS .....	32
8.5.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN .....	33
8.5.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSÉ / KOMPENSATIONSBEDARF .....	33
8.6	LANDSCHAFT .....	33

8.6.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	33
8.6.2	UMWELTWIRKUNGEN DES VORHABENS .....	33
8.6.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN.....	34
8.6.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSÉ / KOMPENSATIONSBEDARF.....	34
8.7	MENSCH.....	34
8.7.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	34
8.7.2	UMWELTWIRKUNGEN DES VORHABENS .....	34
8.7.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN.....	35
8.7.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSÉ / KOMPENSATIONSBEDARF.....	35
8.8	KULTUR- UND SACHGÜTER .....	36
8.8.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	36
8.8.2	UMWELTWIRKUNGEN DES VORHABENS .....	36
8.8.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN.....	36
8.8.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSÉ / KOMPENSATIONSBEDARF.....	36
8.9	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN .....	36
8.10	ART UND MENGE ERZEUGTER ABFÄLLE SOWIE IHRE BESEITIGUNG UND VERWERTUNG.....	37
8.11	RISIKEN FÜR DIE MENSCHLICHE GESUNDHEIT, DAS KULTURELLE ERBE ODER DIE UMWELT .....	37
<b>9</b>	<b>KOMPENSATIONSKONZEPT / EINGRIFFSREGELUNG .....</b>	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>INTEGRATION VON VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄß-NAHMEN IN DIE BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>41</b>
10.1	KONKRETISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN UND LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND NR. 25A BAUGB).....	41
10.2	MAßNAHMENBLÄTTER .....	42
<b>11</b>	<b>DARSTELLUNG DER VERWENDETEN VERFAHREN SOWIE AUFGETRETENEN SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN .....</b>	<b>46</b>
<b>12</b>	<b>MONITORING .....</b>	<b>47</b>
<b>KARTE 1</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLAN - BESTAND .....</b>	<b>48</b>
<b>KARTE 2</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLAN - PLANUNG .....</b>	<b>49</b>
<b>13</b>	<b>QUELLEN UND WEITERFÜHRENDE LITERATUR .....</b>	<b>50</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bewertungsstufen nach TMLNU (2005) .....	16
Abb. 2: Fraßspuren außerhalb des Plangebietes am Mühlgraben .....	22
Abb. 3: Übersicht über die Ortslage Ufhoven mit Flächeninanspruchnahme durch das Planvorhaben.....	25
Abb. 4: Ausschnitt aus der Bodengeologischen Karte (BGKK100) für das erweiterte Untersuchungsgebiet.....	27
Abb. 5: Erosionsgefährdete Flächen und Abflussbahnen .....	28
Abb. 6: Auszug aus der Karte zur Grundwasserneubildung .....	30

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht sowie Bedarf an Grund und Boden .....	10
Tab. 2: Biotoptypen und Nutzungsstrukturen im Plangebiet .....	16
Tab. 4: Anzahl europäisch geschützter Arten in Thüringen mit Zuordnung nach Artgruppen .....	21
Tab. 3: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	38

# 1 Zusammenfassung

Die Stadt Bad Langensalza beabsichtigt auf Antrag der Vorhabenträgerin, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung Vorhabengebieten für Erholungszwecke zu schaffen. Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine geordnete bauliche Entwicklung zugunsten einer touristischen Nutzung im Bereich Am Mühltor gesichert werden. Der Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Ufhoven, Flur 14, Flurstücke 205/2 und 206 sowie als externen Geltungsbereich die Flurstücke 120, 121, 202/122 und 203/122 der Gemarkung Ufhoven in der Flur 3.

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Für eine fachgerechte Bewertung werden folgende Fachgutachten herangezogen:

- Grünordnungsplan mit umfassender Eingriffsregelung unter Berücksichtigung des gesamten Naturhaushaltes (integriert in den Umweltbericht),
- Artenschutzbeitrag (integriert in den Umweltbericht),

Im Vorhabengebiet und dessen wirkrelevanten Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG. Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.

Nachfolgend werden tabellarisch die Schutzgutbeschreibung und -bewertung des Plangebietes zusammengefasst.

Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter:

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Naturschutzfachliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen gering- bis mittelwertigen Biotope im Bestand. Innerhalb des Plangebietes werden außerdem neue Gehölzpflanzungen (Obstgehölze, Strauchhecken) vorgesehen. Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen (Obstbaumpflanzung).  Beachtung von potenziellen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten (insbes. der Artengruppe Frei- und Nischenbrüter in Gehölzen und an Gebäuden, Fledermäuse).	Eingriff kompensierbar  Schadensbegrenzende Maßnahmen erforderlich
Fläche	Es wird ca. 0,6 ha bereits durch Siedlungs- und Verkehrsstrukturen geprägte Flächen überplant (Gebäudebestand, Hofbereich).	-
Boden	Allgemeine Bedeutung unversiegelter Böden für den Naturhaushalt, Böden teilweise bereits durch Verkehrsflächen, Gebäude überbaut, Vorbelastung durch Versiegelungen etc. vorhanden; Anlage von Plätzen und Wegen in versickerungsoffener Bauweise	Eingriff kompensierbar / minimierbar
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Ein Eingriff in den südöstlich angrenzenden Mühlgraben (inkl. Böschungsbereich) findet nicht statt.	kein Eingriff
Grundwasser	Allgemeine Bedeutung unversiegelter, versickerungsfähiger Böden für den Naturhaushalt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird nach derzeitigem Planungsstand dezentral im Plangebiet versickert.	Wechselwirkung zu Boden - Eingriff kompensierbar

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Klima/Luft	Kaltluftentstehung und -abfuhr über Freiflächen (hier vegetationsbestandene Offenlandflächen) werden durch Überbauung beeinträchtigt.	Eingriff kompensierbar / minimierbar
Landschaftsbild, Erholungseignung, Mensch	Das Plangebiet ist zum Teil bereits baulich geprägt (Gebäudealtbestand, baufällig). Zum großen Teil wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Der Gehölzbestand im Plangebiet ist durch Nadelgehölze geprägt. Das Planvorhaben steht im Siedlungszusammenhang. Allgemeine Bedeutung / Eingriff kann durch die Eingrünung minimiert werden.	Eingriff kompensierbar / minimierbar
Kultur- und Sachgüter	Aus der Umgebung des Plangebietes sind Funde der römischen Kaiserzeit, sowie mittelalterliche Gräber bekannt. Das Gebiet liegt im archäologischen Relevanzgebiet. Aufgrund der Besiedlungsgeschichte Thüringens können bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde, wie etwa Scherben, Knochen o. ä. (auffällige Anhäufung von Steinen, Steinwerkzeugreste), jedoch nie ausgeschlossen werden.	Denkmalpflegerische Begleitung

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert bzw. sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen:

Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen	Wirksam für Schutzgut	Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Boden, Grundwasser	Landschaftsbild/ Mensch
<b>Zeichnerische/Textliche Festsetzungen</b>				
Begrenzung der versiegelbaren Fläche (GR) und Festlegung von Flächenversiegelungen in versickerungsoffener Bauweise	x	x		
Höhenbegrenzung von Gebäuden				x
Innerhalb des Geltungsbereichs werden Pflanzungen von Laubbäumen/-sträuchern vorgenommen	x	x	x	
Es wird eine externe Kompensationsmaßnahme für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung vorgesehen - Obstbaumpflanzung	x	x	x	x
<b>Hinweise</b>				
Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.		x	x	
Baubedingte Beeinträchtigungen von Grund und Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Grundflächen wiederherzustellen. Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wiederverwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 18915 - Bodenarbeiten - sind zu beachten. Bzgl. Vegetationsschutz wird auf die Anwendung der DIN 18920 verwiesen.	x	x	(x)	

Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen	Wirksam für Schutzgut	Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Boden, Grundwasser	Landschaftsbild/Mensch
<b>Europäischer Artenschutz (schadensbegrenzende Maßnahmen):</b> - Bauzeitenregelung (Brutvögel, Fledermäuse)	x			
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis) anzuzeigen.	x			
<b>Grundsätzliche Berücksichtigung weiterer umweltbezogener Gesetze und Richtlinien:</b>				
Bau- und betriebsbedingt anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen (s. Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG).	(x)	x	(x)	
Die örtliche Versickerung bzw. Rückhaltung unverschmutzter Oberflächenwässer ist vorzusehen (s. Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen, TLUG 1996).		x		
<b>Lärmminderungsmaßnahmen:</b> Nachfolgende Randbedingungen sind innerhalb des VHG <sub>Kultur</sub> einzuhalten: - die Nutzung des Parkplatzes am Rezeptionsgebäude im VHG <sub>Kultur</sub> wird auf den Tageszeitraum 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr eingeschränkt - Musikwiedergabe im Außenbereich ist unzulässig - im Veranstaltungsraum sind in der Zeit von 14:00 Uhr bis 22:00 Uhr Innenpegel von $L_{p,in} < 99$ dB(A) einzuhalten, nach 22:00 Uhr bis 02:00 Uhr $L_{p,in} < 94$ dB(A) - Fenster, Terrassentüren sowie Türen zum Wintergarten sind ab 22:00 Uhr geschlossen zu halten, ausnahmsweise darf bei seltenen Veranstaltungen die Verbindungstür zum Wintergarten geöffnet bleiben.			x	

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte für die beeinträchtigten Schutzgüter im Plangebiet mit einer Größe von 6.055 m<sup>2</sup> nach der Biotopwertmethode des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU 2005).

Es sind Maßnahmen zur Durchgrünung / Gehölzpflanzungen sowie zum Schutz und zur Entwicklung von vorhandenen Gehölzbeständen im Plangebiet vorgesehen, um Beeinträchtigungen zu minimieren und im direkten räumlichen Zusammenhang zum Eingriff zu kompensieren.

Nach Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich ein Wertpunktdefizit von **- 38.910** Wertpunkten. Das entstehende Wertpunktdefizit soll über die externe Maßnahme M3 (Neuanpflanzung einer Streuobstwiese) ausgeglichen werden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind schadensbegrenzende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorgesehen (Bauzeitenregelungen Brutvögel / Fledermäuse).

## **2 Einleitung**

Die Stadt Bad Langensalza beabsichtigt auf Antrag der Vorhabenträgerin, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung Vorhabengebieten für Erholungszwecke zu schaffen. Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine geordnete bauliche Entwicklung zugunsten einer touristischen Nutzung im Bereich Am Mühltor gesichert werden. Der Geltungsbereich des eigentlichen Plangebietes umfasst die Gemarkung Ufhoven, Flur 14, Flurstücke 205/2 und 206.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.055 m<sup>2</sup>.

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für Bauleitpläne zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei sind die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 11 BNatSchG werden im Rahmen der Bebauungsplanung die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen dargestellt. Nach § 11 Abs. 2 BNatSchG besteht für die Erstellung von Grünordnungsplänen eine so genannte „Kann-Regelung“.

Die Darstellung der konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege inkl. Eingriffsbilanzierung erfolgt vorliegend integriert im Umweltbericht, so dass eine inhaltliche Wiederholung (Schutzwertdarstellung und -bewertung) vermieden wird.

Neben der Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind nach derzeitigem Planstand nachfolgende Untersuchungen / Gutachten zu erstellen, deren Ergebnisse in den Umweltbericht zu integrieren sind.

- Artenschutzfachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzgl. europäisch geschützter Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) als integriertes Kapitel im Umweltbericht;
- Geotechnischer Bericht (Baugrunduntersuchung: Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, 2023 – Anlage I);

- Schallimmissionsprognose (Akustik und Schallschutz Rodenheinrich ASR, 2025 – Anlage II).

### 3 Inhalt und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Langensalza beabsichtigt auf Antrag der Vorhabenträgerin, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung Vorhabengebieten für Erholungszwecke zu schaffen.

In § 1 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Die Gemeinde muss und sollte planerisch einschreiten, wenn die planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen. Dies ist nach Ansicht der Stadt Bad Langensalza beim Plangebiet „Am Mühltor“ der Fall.

Die Gründe sind in der städtebaulichen Begründung (Teil I) enthalten.

**Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht sowie Bedarf an Grund und Boden**

Nutzungsart	Bestand (m <sup>2</sup> )	Planung (m <sup>2</sup> )
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	2.630	
Gebäudebestand	560	
Hof, sonstige hofnahe Grünflächen	600	
Grünflächen / Säume / Ruderalfur mit Gehölzen	2.020	
Verkehrsflächen	245	
Vorhabengebiet „Glamping“		3.740
- davon vollversiegelbar		650
- davon versickerungsoffen auszuführen		500
- davon nicht überbaubare Fläche mit Pflanzbindung		2.180
- davon Pflanzgebotenflächen - Strauchhecke		300
Vorhabengebiet „Kultur“		2.315
- davon vollversiegelbar		660
- davon teilversiegelbar mit Drainpflaster		750
- davon nicht überbaubare Fläche ohne Pflanzbindung		470
- davon Parkplatz		220
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		215
<b>Gesamt</b>	<b>6.055</b>	<b>6.055</b>

Folgende Planungsparameter (relevante Wirkgrößen) sind für die Erstellung des Umweltberichtes von besonderer Bedeutung (inkl. Grünordnungsplan und Artenschutzbeitrag):

- Festsetzung einer maximal vollversiegelbaren Grundfläche für beide Vorhabengebiete sowie Festsetzung von versickerungsoffen auszuführenden Flächen,
- maximale Gebäudehöhe  $\leq 7,5$  m (VHG<sub>Glamp</sub>) und  $\leq 10$  m (VHG<sub>Kultur</sub>);
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen im Plangebiet.

## **4 Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

### **a) Grundsätze der Bauleitplanung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen unter Berücksichtigung des sog. Flächenrecyclings.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Bei einer Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten sind nach § 1a Abs. 4 BauGB die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden. Weitere zu berücksichtigende Umweltziele und -belange aus Fachplanungen und -gesetzen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan sind nachfolgend dargestellt, die detaillierten Umweltziele sind den genannten Gesetzen und Planungen zu entnehmen.

### **b) Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)**

Im Regionalplan Nordthüringen ist die Fläche wie folgt dargestellt:

- Siedlungsfläche, Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

Umweltrelevante Vorgaben des Regionalplans werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Vorranggebiete sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Das Planvorhaben dient der touristischen Entwicklung der Stadt Bad Langensalza

### **c) Flächennutzungsplan**

Die Stadt Bad Langensalza verfügt für das Stadtgebiet derzeit noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der FNP befindet sich derzeit in Aufstellung. Im 2. Entwurf des FNP wurde das Plangebiet durch Ausweisung als Sondergebiet für Erholungszwecke berücksichtigt (SO Glamping). Es ist geplant den 2. Entwurf des FNP 2025 in die Beteiligung zu geben.

Die Wahl des Planverfahrens sowie die Begründung dazu werden in der städtebaulichen Begründung Teil I erläutert.

**d) Immissionsschutz**

Das Planvorhaben sieht eine Nutzungsmischung vor (Wohnnutzung, Glamping, Mehrzweckscheune, Hofladen etc.). Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebiets wird durch den Besucherverkehr (Glamping, Mehrzweckscheune etc.) verursacht werden. Benachbart zum Plangebiet befindet sich südlich hinter dem Mühlgraben ein Gartenbaubetrieb sowie Wohnbebauung, westlich grenzen kleinflächige Ackerflächen an. Nördwestlich befinden sich Wohngebäude an der Straße „Am Mühltor“.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die durch das Planvorhaben entstehen können, wurde eine Schallimmissionsprognose (Akustik und Schallschutz Rodenheinrich ASR, 2025 – Anlage II) erstellt. Hierbei finden alle durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen Berücksichtigung. Diese weist nach, dass alle Immissionsrichtwerte der TA Lärm, tags und nachts bei einem Regelbetrieb nicht überschritten werden. Für Veranstaltungen in der geplanten Mehrzweckhalle im VHG Kultur sowie der Nutzung des Parkplatzes im östlichen Teil des Plangebietes sind Randbedingungen einzuhalten. Diese wurden als Festsetzung in die Planunterlagen aufgenommen.

Östlich grenzt der Mühlgraben mit dahinterliegender Wohnbebauung an. Die Umgebung des Plangebietes ist dörflich geprägt. Im ländlichen Raum ist als Teil dörflicher Nutzung die ortsübliche Vorbelastung an Geruchs-, Lärm- und Staubbelaustungen zu berücksichtigen.

**e) Wasser / Gewässerschutz**

Nordöstlich des Plangebietes fließt der Mühlgraben in Einschnittlege. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes. Darüber hinaus befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Bereich des Planvorhabens.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ sind zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena).
- Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind bei der Bauausführung die anerkannten Regeln der Technik anzuwenden.
- Verankerung von Hinweispflichten im Umweltbericht bzw. auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

**f) Abfälle / Altlasten / Bodenschutz**

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen (ALVF) in der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS) erfasst.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

**g) Erneuerbare Energien, Energieeffizienz**

Besondere Zielvorgaben bzgl. Anwendung und Nutzung Erneuerbarer Energien und Energieeffizienz werden nicht erhoben.

**h) Kulturdenkmale**

Aus der Umgebung des Plangebietes sind Funde der sogenannten römischen Kaiserzeit, sowie mittelalterliche Gräber bekannt. Das Gebiet liegt im archäologischen Relevanzgebiet. Aufgrund der Besiedlungsgeschichte Thüringens können bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde, wie etwa Scherben, Knochen o. ä. (auffällige Anhäufung von Steinen, Steinwerkzeugresten), jedoch nie ausgeschlossen werden. Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG (ohne Bodendenkmale) sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Plan- und Kenntnisstand nicht betroffen. Bzgl. Bodenfunden besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Eine denkmalpflegerische Begleitung des Bauvorhabens ist bei Umsetzung vorzusehen.

**i) Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotope**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen in Entfernungen von ca. 400 m in südwestliche Richtung hinter der Ortsumgehung Bad Langensalza.

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG vorhanden (TLUBN Kartenviewer, Abruf 10/2025).

**j) Schutzgebiete nach Waldrecht**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Waldflächen vorhanden.

**k) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / der europäischen Vogelschutzgebiete**

Natura 2000-Gebiete, gemäß § 32 BNatSchG, befinden sich nicht in der Umgebung des Planvorhabens.

**l) (Europäischer) Artenschutz**

Im Gegensatz zur Berücksichtigung des Artenschutzes als einfachem Umweltbelang („Tiere“ und „Pflanzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) werden die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Baugesetzbuch nicht genannt.

Die artenschutzrechtlichen Verbote stellen auf Tathandlungen ab und berühren die Aufstellung und den Erlass von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) nicht unmittelbar. Eine mittelbare Bedeutung kommt den Verbotstatbeständen zum Schutz der europarechtlich geschützten Arten für die Bauleitplanung dennoch zu. Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den „vorhabenbezogenen europarechtlichen Artenschutz“ entgegenstehen, können die ihnen zugesetzte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erfüllen; ihnen fehlt die „Erforderlichkeit“ im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (nach SCHARMER & BLESSING 2009).

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Durch Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage-, und betriebsbedingte Wirkungen auszuschließen (Der Artenschutzbeitrag wird dem Umweltbericht als Anlage I beigefügt).

Sollten vor und während der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind ggf. Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

## **5 Plan-Alternativen**

Die Vorhabenträgerin hat ein Nutzungskonzept für ein Gebiet im eigenen Eigentum entwickelt. Das Plangebiet befindet sich im regionalplanerisch für Tourismus und Erholung vorgesehenen Teil des Stadtgebietes und ist baulich bereits vorgenutzt. Es befinden sich baufällige Gebäude auf der Fläche, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens beseitigt werden können.

Auf Grund der ausgeführten Sachlage wurde durch die Stadt und die Vorhabenträgerin keine darüberhinausgehende Standortalternativenprüfung vorgenommen.

## **6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung käme es zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Fläche und Beeinträchtigung von Biotopen durch Überbauung. Die baufällige Gebäudesubstanz würde voraussichtlich weiter verfallen oder müsste dennoch abgerissen werden. Es würden sich keine weiteren Veränderungen bezüglich der Beeinträchtigung der Schutzgüter ergeben, kein Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung, Geländemodellierung, kein Verlust der Funktionen im Wasserhaushalt, kein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, kein zusätzlicher Flächenverbrauch.

## **7 Projektwirkungen**

Folgende Auswirkungen von Bauvorhaben können grundsätzlich bei Baumaßnahmen angenommen werden:

- Baubedingte Auswirkungen: Baubetrieb, (Zwischen-)Lagerung von Baumaterial und Erdmassen, Flächenbeanspruchung für Maschinen, Versorgungseinrichtungen etc., Bauverkehr auf Zubringerwegen, Lärm-Emission, Licht-Emission, Erschütterungen, Abwasseranfall, Grundwasserabsenkungen, Bodenverdichtungen, Baufeldfreimachung (Gehölz-/Vegetationsbeseitigung), Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren etc.

- Anlagebedingte Auswirkungen: Boden-Versiegelung, Biotopverlust oder -beeinträchtigung durch Überbauung / Flächenentzug, Dämme / Auftragsböschungen, Geländeeinschnitte, Gewässerverlegung, Trennwirkung (Verlust, Zerschneidung oder Verinselung von Tier- und Pflanzenlebensräumen), Beeinträchtigung klimarelevanter Luftströmungen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Grundwasserabsenkung etc.
- Betriebsbedingte Auswirkungen: Emissionen (Gas / Aerosole, Feststoffe, Lärm, Licht), Unfälle mit gefährlichen Stoffen, Barrierewirkungen / Trenneffekte, Tierkollisionen, Veränderung des Bestandsklimas, Abwasser, Müll etc.

Für die einzelnen, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter erfolgt im Anschluss eine kurze Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation vor Ort. Danach werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sowie die in Frage kommenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (potenzieller, überwiegend vermuteter) nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt.

## **8 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Basisszenario) sowie der Umweltauswirkungen**

### **8.1 Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt**

#### **8.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

##### **Potenziell natürliche Vegetation**

Das Planvorhaben wird im Naturraum Innerthüringer Ackerhügelland - Finne (Naturraum 5.1 nach HIEKEL et al. 2004) realisiert. Nach BUSHART & SUCK (2008) ist die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet Bingelkraut- und Knaulgras-Winterlinden-Buchen-Mischwald (Einheit N7) im Übergang zu Sternmieren-Eschen-Hainbuchenwald, einschl. bachbegleitender Eschen- und Erlenwälder (Einheit F34).

##### **Reale Vegetation**

In der realen Vegetation des Plangebietes befinden sich keine Elemente der potenziell natürlichen Vegetation. Eine weitere Beschreibung der realen Vegetation erfolgt bei der nachfolgenden Darstellung der Biotoptypen und Nutzungsstrukturen.

##### **Biotoptypen und Nutzungsstrukturen**

Die Biotoptypen und Nutzungsstrukturen werden in Karte 1 dargestellt und nachfolgend tabellarisch beschrieben. Grundlage bildet der Schlüssel für die Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (TLUG 2018).

Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen bilden „Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005) und „Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999). Die Bewertungsstufen reichen von 0 Punkten (ohne Biotopwert) bis 55 Punkten (maximaler Biotopwert).

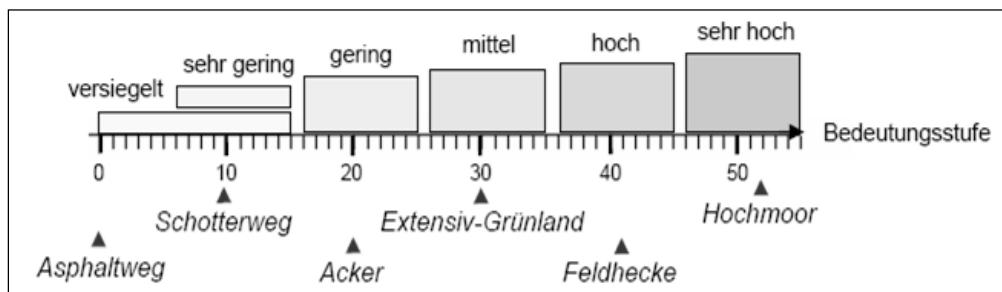


Abb. 1: Bewertungsstufen nach TMLNU (2005)

Tab. 2: Biotoptypen und Nutzungsstrukturen im Plangebiet

Code	Beschreibung und Bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen
4000	<b>MAUERN, STEINRIEGEL, LESESTEINHAUFEN</b>
4110	<p><b>Acker</b></p>  <p>Flächengröße: 2.670 m<sup>2</sup></p> <p>Bioto-Grundwert: 20</p> <p>Abschlag: regelmäßiger Umbruch</p> <p>Aufschlag: kleinflächige Ackernutzung &lt; 1 ha = + 2</p> <p>Gesamtwert: 22</p>
4710	<b>Ruderalfleur / Säume</b>

Code	Beschreibung und Bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen
	
	<p><b>Flächengröße:</b> 1.130 m<sup>2</sup></p> <p><b>Biotop-Grundwert:</b> 30</p> <p><b>Abschlag:</b> versiegelte Teilbereiche, artenarm</p> <p><b>Aufschlag:</b> -</p> <p><b>Gesamtwert:</b> 25</p>
<b>6000</b>	<b>FELDGEHÖLZE/WALDRESTE, GEBÜSCHE, BÄUME</b>
<b>6400</b>	<p><b>Einzelbäume</b>  <b>Obstgehölze</b>  <b>Nadelgehölze (Fichte)</b></p> 
	<p><b>Flächengröße:</b> 210 m<sup>2</sup> (Obstgehölze)  480 m<sup>2</sup> (Nadelgehölze)</p> <p><b>Biotop-Grundwert:</b> 30</p> <p><b>Abschlag:</b> nicht heimische Baumart</p> <p><b>Aufschlag:</b> -</p> <p><b>Gesamtwert:</b> Obstbaum: 30  Nadelbaum: 25</p>

Code	Beschreibung und Bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen
<b>9000</b>	<b>SIEDLUNG, VERKEHR, FREIZEIT, ERHOLUNG</b>
<b>9131</b>	<b>Bestandsgebäude</b>  <p>Im Bestand vorhandene Gebäude / Geräteschuppen.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 560 m<sup>2</sup></p> <p><b>Biotop-Grundwert:</b> 0</p> <p><b>Abschlag:</b> -</p> <p><b>Aufschlag:</b> -</p> <p><b>Gesamtwert:</b> 0</p>
<b>9214</b>	<b>Unversiegelter Wirtschaftsweg / Grünweg</b>  <p><b>Flächengröße:</b> 200 m<sup>2</sup></p> <p><b>Biotop-Grundwert:</b> Bewertung nach Anhang C TMLNU 2005: 0 - 20</p> <p><b>Abschlag:</b> -</p> <p><b>Aufschlag:</b> -</p> <p><b>Gesamtwert:</b> 20</p>
<b>9399</b>	<b>Sonstige Grünflächen</b>

Code	Beschreibung und Bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen
	
	<p><b>Flächengröße:</b> 160 m<sup>2</sup></p> <p><b>Biotopt-Grundwert:</b> Bewertung nach Anhang B TMLNU 2005: V bis 40</p> <p><b>Abschlag:</b> -</p> <p><b>Aufschlag:</b> -</p> <p><b>Gesamtwert:</b> 20 (durchschnittlich)</p>
9139	<p><b>Hofbereich</b></p> 
	<p><b>Flächengröße:</b> 390 m<sup>2</sup></p> <p><b>Biotopt-Grundwert:</b> Bewertung nach Anhang B TMLNU 2005: V bis 40</p> <p><b>Abschlag:</b> versiegelte Flächen, Lagerflächen etc.</p> <p><b>Aufschlag:</b> -</p>

Code	Beschreibung und Bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen
	<b>Gesamtwert:</b> 10

Bewertung: versiegelte Flächen / teilversiegelte Flächen  
 (Gebäude, Hofbereich) → keine – sehr geringe Bedeutung  
 Landwirtschaftliche Nutzflächen, Wirtschaftsweg → geringe Bedeutung  
 Ruderalfuren tlw. Gehölzbestände (überwiegend Fichte)  
 → mittlere Bedeutung

### 8.1.2 Artenschutzbeitrag

Zwar gelten die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erst für die Umsetzung der jeweiligen Vorhaben, jedoch ist eine Gemeinde verpflichtet, in ihren Planungen die entsprechenden Grundlagen vorausschauend zu ermitteln und sie hat zu vermeiden, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen unüberwindbare (nicht abwägungsfähige) artenschutzrechtliche Hindernisse entstehen, die die Vollzugsfähigkeit und Wirksamkeit der Planung in Frage stellen (vgl. BLESSING & SCHARMER 2012).

#### (a) Rechtliche und fachliche Grundlagen

Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes, welche auf den europäischen Vorschriften der Art. 12, 13 und 16 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Art. 5 und 9 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) basieren, sind in § 44 BNatSchG (Verbotstatbestände) und § 45 BNatSchG (Ausnahmeregelung) enthalten.

Nach § 44 Abs. 5 sind die Verbotsregelungen auf

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL
- europäische Vogelarten nach Art. 1 der VS-RL und
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (nationale Verantwortungsarten)

anzuwenden. Letztere sind derzeit noch nicht anwendbar, da eine entsprechende Rechtsverordnung bisher nicht erlassen wurde.

In der Praxis bedeutet das, dass alle national besonders geschützten Arten (ohne europäischen Schutzstatus) nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt sind und wie alle übrigen Arten grundsätzlich im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt werden.

Die fachliche Grundlage für das zu prüfende Artenspektrum bilden die Thüringer Artenlisten (TLUBN 2022 und TLUBN / VSW 2024), die insgesamt 306 planungsrelevante, europäisch geschützte Arten enthalten: 53 Tier- und 3 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle 250 europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der dazugehörigen Arten, zusammengefasst nach Artengruppen. Die vollständigen Artenlisten können unter <https://tlubn.thueringen.de/naturschutz/eingriffsregelung-vorhabenbegleitung/pruefung-artenschutzrechtlicher-belange-schutzgebiete> eingesehen werden.

**Tab. 3: Anzahl europäisch geschützter Arten in Thüringen mit Zuordnung nach Artgruppen**

	Pflanzen	Säugetiere	- Fledermäuse	Reptilien	Amphibien	Schmetter- linne	Käfer	Libellen	Weichtiere	Vögel	GESAMT
Arten in Thüringen	3	7	20	2	11	7	1	4	1	250	306

[Quelle: eigene Zusammenstellung nach TLUBN 2022 und TLUBN / VSW 2024 (Artenlisten 1 und 3)].

Für Inhalt und Gliederung der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Beurteilung im Rahmen der Wirkprognose wurden fachlich anerkannte Leitfäden und Methodenhinweise wie HMUELV (2011), LANA (2010), MUGV (2010), RUNGE et al. (2010), SMEETS + DAMASCHEK et al. (2009), STMI Bayern (2018), TLVWA (2007), TRAUTNER et al. (2006), WARNKE & REICHENBACH (2012) u. a. herangezogen.

### **(b) Methodik der Datenrecherche und Bestandsaufnahme**

Die artenschutzrechtliche Prüfung setzt eine ausreichende Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen planungsrelevanten Arten und ihrer Lebensräume voraus. Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bedeutet dies aber nicht, dass der Investor ein lückenloses Arteninventar zu erheben hat (BVerwG, Urteil vom 09.07.2008, Az.: 9 A 14.07 Rn. 54 ff.). Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der Untersuchungen zu stellen sind, hängt vielmehr von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Erforderlich, aber auch ausreichend ist eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung (STMI 2013).

In der Vorprüfung wird der Bestand zunächst auf Grundlage der vorliegenden Artdaten sowie der Biotop- und Sonderstrukturen (artspezifische Nischen wie Höhlen, Gebäude) im Plangebiet ermittelt. Daraus ergibt sich ein Überblick über die im Gebiet real und potenziell vorkommenden Arten. Im Weiteren ist dann anhand der artspezifischen Empfindlichkeit und der zu erwartenden Projektwirkungen zu prüfen, welche Arten / Artengruppen projektrelevant sind.

### **(c) Erfassung und Betroffenheit im Plangebiet**

Die Erfassung der Betroffenheit von Arten erfolgt auf Grundlage der folgenden Quellen und wird durch die Einschätzung der Habitatemignung im Eingriffsbereich und angrenzender Flächen ergänzt.

Folgende Daten werden dafür im laufenden Planverfahren erhoben und ausgewertet:

- Einschätzung der Habitatemignung des Plangebietes im Rahmen der ersten Ortsbegehungen am 14.03.2022,
- Artenlisten (1+3) und Artensteckbriefe von Thüringen (TLUG 2009, TLUG/VSW 2013),
- Weitere Literatur und Gutachten gem. Literaturverzeichnis.

Zum Planstand Vorentwurf erfolgt Einschätzung auf Grundlage vorliegender Informationen und der Habitatemschätzung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung. Nachfolgend wird in der Relevanzprüfung eine Abschichtung der Arten und Artengruppen vorgenommen:

**Relevanzprüfung / Wirkungsprognose:**

- Europäisch geschützte Pflanzenarten sind im Untersuchungsraum nicht verbreitet.
- Bei den folgenden europäisch geschützten Säugetierarten (außer Fledermäuse) ist eine Betroffenheit auszuschließen. Für Wildkatze, Luchs und Fischotter sind keine geeigneten Biotope im erweiterten Untersuchungsgebiet vorhanden. Die Haselmaus ist in Wäldern / Waldrändern oder auch in baumreichen Gärten zu finden. Die Biotope im Plangebiet sind als Lebensstätte nicht geeignet.

Bei Ortsbegehung wurden Fraßspuren des Bibers (Abb. 1) im Bereich des Mühlgrabens außerhalb des Plangebietes festgestellt. Biberrutschen waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass der Biber den Mühlgraben nur temporär durchwandert hat. Durch das Planvorhaben erfolgt kein Eingriff in die ufernahen Gehölzbestände. Eine temporäre Nutzung des Mühlgrabens durch den Biber wird durch das Planvorhaben entsprechend nicht beeinträchtigt. Eine Betroffenheit des Bibers durch das Planvorhaben kann nach derzeitigem Plan- und Kenntnisstand ausgeschlossen werden.



**Abb. 2: Fraßspuren außerhalb des Plangebietes am Mühlgraben**

[Eigene Aufnahme: 14.03.2022]

Die betroffenen Biotope sind für den Feldhamster als Lebensstätte eingeschränkt geeignet. Die natürliche Verbreitung des Feldhamsters wird wesentlich durch die anstehenden Bodenarten bestimmt. Die Feldhamster besiedeln Ackerlandschaften mit schweren, tiefgründigen Löss- und Lehmböden, in denen sie ihre bis 2 m tiefen Baue anlegen können.

- Eine Nutzung der Grünflächen im Plangebiet als Nahrungshabitat durch Fledermäuse mit Quartier im angrenzenden Siedlungsbereich, ist potenziell möglich. Die vorhandenen baufälligen Gebäude sind aufgrund teilweise bereits eingefallen und aus diesem Grund zugig. Eine Eignung als Winterquartier oder Wochenstube ist damit unwahrscheinlich. Teilweise sind u.a. Fensterläden, Risse vorhanden, die durch Fledermäuse als Zwischenquartier genutzt werden können. Eine Betroffenheit von Fledermäusen in

zwischenquartieren kann ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung von Gebäuden im Winterhalbjahr erfolgt. Abriss in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen (vom 01. Dezember bis 28. Februar). Ein Abriss außerhalb dieser Frist ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Durch das Vorhaben sind keine Lebensräume betroffen, die für die Anlage von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell im Naturraum vorkommenden europäisch geschützten Amphibienarten geeignet sind (fehlende geeignete Laichgewässer im Nahbereich des Plangebietes).
- Zum derzeitigen Plan- und Kenntnisstand liegen keine Nachweise von Reptilien im Plangebiet vor. Ein Vorkommen im Bereich der regelmäßig umgebrochenen Ackerflächen ist unwahrscheinlich. Eine Nutzung von ruderalen Bereichen, Lagerflächen etc. kann in der Worst-Case-Betrachtung nicht vollständig ausgeschlossen werden. In der Umgebung sind allerdings keine geeigneten Habitatflächen vorhanden aus denen eine Zuwanderung erfolgt sein könnte.
- Europäisch geschützte Libellen sowie Mollusken sind aufgrund ihrer Verbreitungssituation sowie Lebensraumansprüche im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Biotope im Plangebiet sind aufgrund ihres Zustands und ihrer Struktur als Lebensstätte für europäisch geschützte Käfer nicht geeignet (keine Totholzbäume etc.).
- Aufgrund der vom Planvorhaben betroffenen Biotope (Gehölzbestand im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche, baufälliger Gebäudebestand) kann eine Betroffenheit von Vögeln nicht ausgeschlossen werden. Die Nutzung vorhandener Gehölze durch Frei- und Nischenbrüter mit jährlich wechselnder Niststätten in Gehölzen ist potenziell möglich. Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Horste, Höhlen) wurden bei Ortsbegehung nicht festgestellt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude können potenziell durch Nischenbrüter genutzt werden.

Bei Vögeln wird der Tötungsverbotstatbestand ausgeschlossen, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (Schutz von Eiern und Nestlingen) erfolgt. Ausgewachsene Vögel sind auf Grund ihrer Mobilität nicht gefährdet. Verbotszeitraum für die Baufeldfreimachung (Gehölzentfernung und Gebäudeabriß) in der Frist von 01. März bis 30. September.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Untere Naturschutzbehörde als nachvollziehbar angesehen. Weitergehende Hinweise erfolgten nicht.

### 8.1.3 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Anlagebedingt: Flächeninanspruchnahme von gering- bis mittelwertigen Biotopen / Vegetationsbeständen durch erneute, weitere Überbauung oder Umnutzung.
- Baubedingt: Flächeninanspruchnahme von gering bis mittelwertigen Biotopen / Vegetationsbeständen durch Baumaßnahmen.
- Betriebsbedingt: Flächeninanspruchnahme von mittelwertigen Biotopen durch Freizeit- / Erholungsnutzung (Tourismus).

### 8.1.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachfolgend werden die notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b>	x	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet (Einzelbäume) und Hecken,</li> <li>• Ausführung von Wegen und Plätzen in versickerungsoffener Bauweise</li> </ul>			
<b>Artenschutz</b>			x
<ul style="list-style-type: none"> <li>• V1: Die Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Brutvögeln in Gehölzen (d.h. in der Frist von 01. Oktober bis 28. Februar).</li> <li>• V2: Der Gebäudeabriß erfolgt außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Brutvögeln sowie in der Winterruhe von Fledermäusen (d.h. vom 01. Dezember bis 28. Februar)</li> </ul>			

ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen  
 TF Planteil Textliche Festsetzungen  
 H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

### 8.1.5 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Durch den Bebauungsplan ist von einer Überbauung des Plangebietes und einer Veränderung des Biotopbestands, insbesondere im Bereich des bisher nicht bebauten Vorhabengebiets Glamping, auszugehen.

Die Beeinträchtigung des Biotopwerts (inkl. der Bedeutung für häufige und ungeschützte Tierarten) ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf kann über das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) ermittelt werden.

Im Plangebiet selbst und angrenzend daran sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten potenziell möglich. Eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Planvorhabens auf diese Arten erfolgt im Artenschutzbeitrag.

## 8.2 Fläche

## 8.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

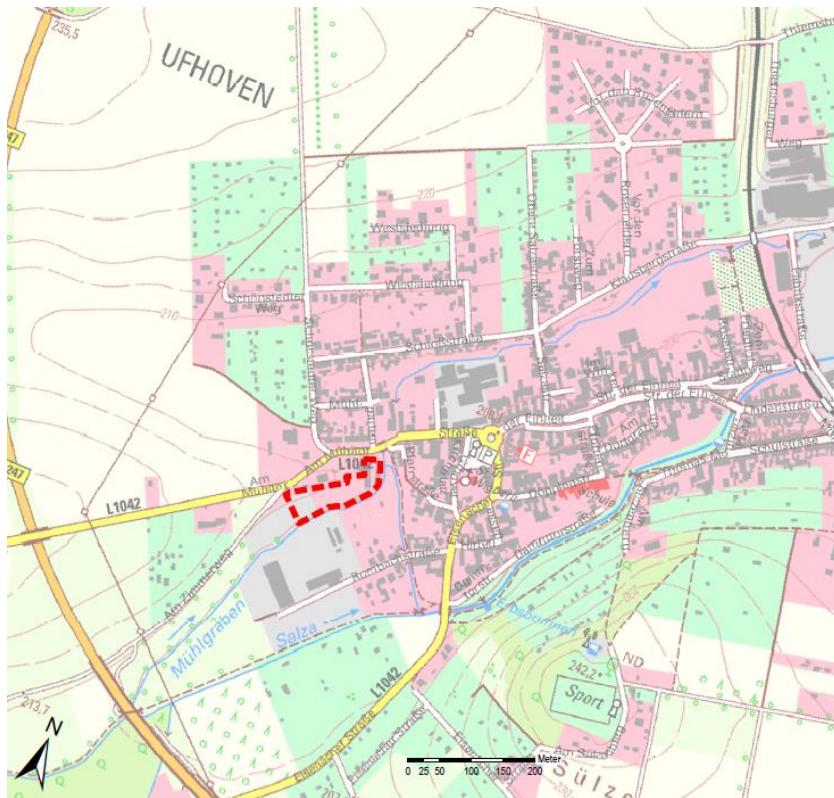


Abb. 3: Übersicht über die Ortslage Ufhoven mit Flächeninanspruchnahme durch das Planvorhaben

[Quelle Kartengrundlage: Freie Geobasisdaten „TH-DTK“ Geoproxy, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Thüringen]

Es werden 6.055m<sup>2</sup> Fläche überplant, wobei > 1.000 m<sup>2</sup> der Fläche bereits für Siedlungs- und Verkehrsfläche (Gebäude, Innenhof etc.) in Anspruch genommen wurde.

Bewertung: Gebäude, Hofbereich → bereits verbrauchte Fläche  
Landwirtschaftliche Nutzfläche → mittlere Bedeutung

## 8.2.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Anlagebedingt: Flächeninanspruchnahme von 6.055 m<sup>2</sup> durch Überplanung, davon wurden Teile des Plangebiets bereits für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbraucht (Gebäudealtbestand, Hofbereich etc.).
  - Baubedingt: -
  - Betriebsbedingt: Flächeninanspruchnahme durch Nutzung von Fläche Erholungssuchende (touristische Nutzung).

## 8.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b>	X	X	
• Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet (Einzelbäume) und Hecken,		X	
• Ausführung von Wegen und Plätzen in versickerungsoffener Bauweise		X	

ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen  
 TF Planteil Textliche Festsetzungen  
 H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

## 8.2.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von 6.055 m<sup>2</sup> überplant. Davon ist ein Teil bereits für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen.

Ein abgestimmtes Bewertungsmodell für den Flächenverbrauch von Gemeinden existiert derzeit nicht.

## 8.3 Boden

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Das BBodSchG findet gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG nur auf Bereiche Anwendung, die nicht durch das BauGB geregelt werden. Durch die Bodenschutzklausel im BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

In § 202 BauGB ist der Schutz des Mutterbodens verankert („[...] in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“).

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind großmaßstäbliche Informationen über die Bodeneigenschaften nötig. Diese Informationen liegen für das Land Thüringen nur lückenhaft in Form von digitalisierten und aufbereiteten Daten der Bodenschätzung vor. Zu beachten ist, dass die verfügbaren Daten keine nach der Erfassung der Bodeneigenschaften erfolgten Bodenveränderungen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen berücksichtigen.

### 8.3.1 Bewertungsgrundlage des Schutzgutes Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt für das Planvorhaben anhand der einzelnen Bodenfunktionen auf Grundlage der verfügbaren Daten. Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) zurückgegriffen. Das Modell basiert auf einem multifunktionalen Ansatz und ist für den „Standardfall“ (keine Betroffenheit besonders seltener / wertvoller Böden) ausreichend. Es wird zusätzlich auf verfügbare Daten der Bodenschätzung zurückgegriffen.

### 8.3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

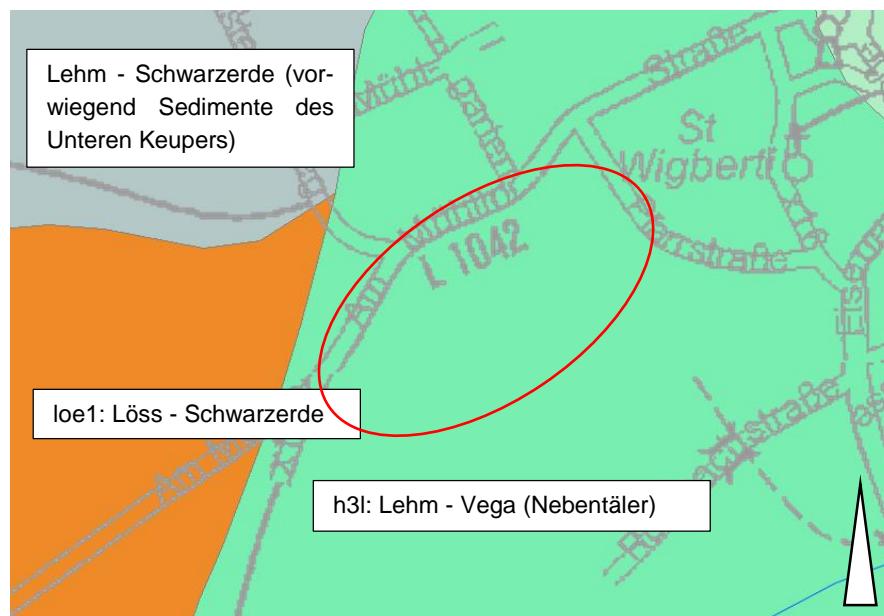
Die Bodenbildung wird durch das Zusammenwirken von Gesteinsuntergrund, Relief, Klima, Vegetation, Bodenfauna und von menschlichen Eingriffen gesteuert.

Wichtige Aufgaben des Bodens sind seine Lebensraumfunktionen, die Produktion pflanzlicher Biomasse, die Speicherfunktion für Nährstoffe, die Retention von Niederschlagswasser sowie die Filterung, Bindung und der Abbau von Schadstoffen im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers bzw. der Vegetation. Bodeneigenschaften, die für die genannten Teilfunktionen von Bedeutung sind, sind „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften“ und „Naturnähe“ sowie das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung (nutzbare Feldkapazität). Die Filter- und Pufferfunktion wird über pH-Wert, Humus- und Tongehalt, Grund- und Stauwassereinfluss bestimmt, welche die Mobilität von Schadstoffen im Boden beeinflussen. Diese Funktionen im Naturhaushalt können durch Überplanung beeinflusst werden.

Als Schutzziele gelten für den Boden:

- Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Qualitäten und Funktionen,
- Verhinderung von Degradationen des Bodens,
- Ausschluss von Schäden, Gefahren, Gefährdungen und Risiken, die vom Boden für die anderen Schutzgüter ausgehen.

Nach der Bodenübersichtskarte (BUEK 1 : 200.000) liegt das Plangebiet in der Bodenregion „Löss- und Sandlösslandschaften“ im Übergang zu den „Flusslandschaften“ und gehört der Bodengroßlandschaft „Böden der Lösslandschaften des Berglandes“ an.



**Abb. 4: Ausschnitt aus der Bodengeologischen Karte (BGKK100) für das erweiterte Untersuchungsgebiet**

[Quelle: <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>, 10 / 2025]

Für das Plangebiet wird in der bodengeologischen Karte (BGKK100, TLUBN Kartendienste) Lehm-Vega (Nebentäler) angegeben.

Durch Versiegelung und Überbauung / Überformung gehen Bodenfunktionen verloren. Im Plangebiet werden vorwiegend die Bodenteilfunktionen „Filter- und Pufferfunktion“, „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ sowie „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ beeinträchtigt.

Der Versiegelungsgrad durch das Planvorhaben wird im bereits stark überbauten Vorhaben-gebiet<sub>Kultur</sub> auf 660 m<sup>2</sup> Vollversiegelte Bereiche, 220 m<sup>2</sup> für Parkplätze sowie 750 m<sup>2</sup> mit was-serdurchlässiger Bauweise festgelegt. Im Vorhabengebiet<sub>Glamp</sub> wird die vollversiegelbare Flä- che auf 650 m<sup>2</sup> eingeschränkt. Zusätzlich dürfen 500 m<sup>2</sup> für Fußwege teilversiegelt werden. Wege und Plätze dürfen nur versickerungsoffen ausgeführt werden, um Funktionen im Was- serhaushalt weiterhin zu erhalten. Auf den vollversiegelbaren Flächen gehen sämtliche Bo- denfunktionen durch Überbauung verloren. In den Grünflächen bleiben Bodenfunktionen er- halten.

Im Bereich vorhandener Bebauung weisen die Böden im Plangebiet bereits keine Funktions-erfüllung bzw. in teilversiegelten Bereichen nur noch eine eingeschränkte Funktionserfüllung auf.

Der Boden im Plangebiet kann potenziell eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturge- schichte erfüllen. Werden während der Bauarbeiten Bodenfunde gemacht, sind diese der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.



**Abb. 5: Erosionsgefährdete Flächen und Abflussbahnen**

[Quelle: <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>, 10 / 2025]

Bewertung: unversiegelte Flächen → mittlere Bedeutung  
 (teil-)versiegelte Flächen → keine - geringe Bedeutung

### 8.3.3 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Anlagebedingt: Verlust von unversiegeltem Boden durch (Teil-)Versiegelung.
- Anlage-/Betriebsbedingt: Nutzung durch Erholungssuchende.
- Baubedingt: Umlagerung von Boden, Bodenverdichtung.

### 8.3.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b>	x	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet (Einzelbäume) und Hecken,</li> <li>Ausführung von Wegen in versickerungsoffener Bauweise</li> </ul>		x	
<b>Schonende Bauverfahren (Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen gemäß LABO 2009):</b>			x
<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Bodenarbeiten</u>: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.</li> </ul>			x
<b>Versickerung von Niederschlagswasser:</b>			x
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).</li> </ul>			x
<b>Mitwirkungspflicht:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.</li> <li>Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten.</li> </ul>		x	x

ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF Planteil Textliche Festsetzungen

H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

### 8.3.5 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Die maximal zulässige Versiegelung, die für die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen erforderlich ist, ist als Beeinträchtigung des Schutzwertes Boden zu kompensieren. Versickerungsoffene Bauweise von Wegen etc. mindert den Funktionsverlust des Bodens für den Wasserhaushalt.

Zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation wird auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen (Biotoptwertverfahren).

## 8.4 Wasser

#### 8.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

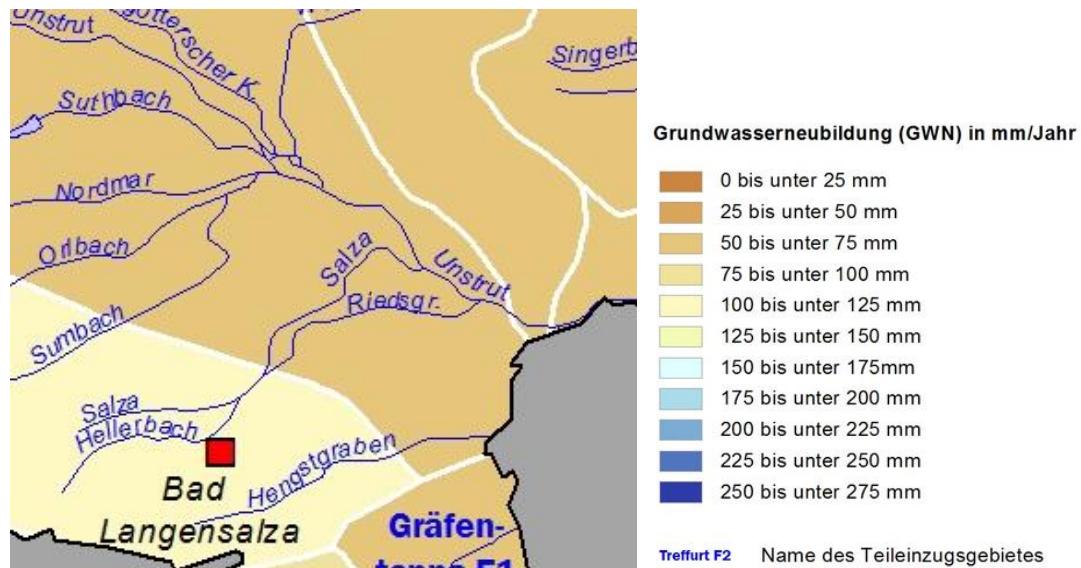


Abb. 6: Auszug aus der Karte zur Grundwasserneubildung

[Quelle: TLUBN: <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/>; Abruf 10/2025]

## Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Stand- oder Fließgewässer. Südöstlich direkt an das Plangebiet angrenzend fließt der Mühlgraben (Pferdeschwemme). In den Böschungsbereich mit Gehölzbestand wird durch das Planvorhaben nicht eingegriffen.

## Grundwasser / natürliche Quellen

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet beträgt zwischen 50 - 75 mm/Jahr und liegt damit unter dem Thüringer Mittel (Abb. 6; TLUBN Abruf 10/2025).

Der Grundwasserflurabstand liegt nach HÜK200 zwischen 10 - 15 m. Gefährdet ist das Grundwasser durch den Eintrag von Schadstoffen mit dem Sickerwasser (vor allem aus Siedlung, Verkehr, Havarien im Zuge der Baumaßnahmen).

Bewertung: Oberflächengewässer → mittlere Bedeutung  
Grundwasser → geringe - mittlere Bedeutung

## 8.4.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Anlagebedingt: Verlust von versickerungsfähigen Boden durch Überbauung
  - Anlage-/Betriebsbedingt: Immission von Nähr-/Schadstoffen, Havarien u. a.
  - Baubedingt: Immission von Nähr-/Schadstoffen, Havarien u. a.

### 8.4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b>	x	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet (Einzelbäume) und Hecken,</li> <li>Ausführung von Wegen und Plätzen in versickerungsoffener Bauweise (Minimierung)</li> <li>Ein Eingriff in den Gewässerrandstreifen durch das Planvorhaben über die im Bestand bereits bestehenden Anlagen hinaus wird nicht vorgesehen</li> </ul>		x	
<b>Versickerung von Niederschlagswasser</b>			x
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).</li> </ul>			x
<b>Schonende Bauverfahren:</b>			x
<ul style="list-style-type: none"> <li>siehe Schutzgut Boden</li> </ul>			x

ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen  
 TF Planteil Textliche Festsetzungen  
 H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

#### 8.4.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Die maximal zulässige Versiegelung, die für die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen erforderlich ist, ist als Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser (Grundwasser) zu kompensieren. In den Böschungsbereich des Mühlgrabens wird nicht eingegriffen. Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt werden, kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden (Biotoptwertverfahren).

### 8.5 Klima / Luft

#### 8.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet gehört zu den Klimabereichen Zentrale Mittelgebirge und Harz sowie Südostdeutsche Becken und Hügel. Klimatisch zeichnet sich der Raum durch 556 bis 971 mm Jahresniederschlag und eine Jahresschnittstemperatur von 7,1 bis 9,3 °C aus. Die Sonnenscheindauer beträgt 1.431 bis 1.508 h/Jahr.

Die vegetationsbestandenen Freiflächen, insbesondere die mit Gehölzen bestandenen Flächen, können als Kaltluftentstehungsgebiet bzw. Frischluftentstehungsgebiet angesehen werden. Kaltluft entsteht sowohl über landwirtschaftlich genutzter Fläche als auch über Wald, wobei Wald zusätzlich auch als Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Die versiegelten Flächen (Gebäude / Hofbereich) fungieren dagegen als Wärmespeicher und geben diese auch an die Umgebung ab. Der Kaltluftabfluss folgt voraussichtlich der Topografie Richtung Mühlgraben.

a) Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Schadstoffemissionen sind vorwiegend durch den vom Planvorhaben verursachten Quell- und Zielverkehr (Erholungsnutzung) zu erwarten. Durch an- und abfahrende Fahrzeuge (u. a. Pkw) kommt es voraussichtlich zu wohngebietstypischen Lärmemissionen. Es ist zudem mit wohngebietstypischen Lichtemissionen zu rechnen. Das Planvorhaben sieht eine Nutzungsmischung vor (Wohnnutzung, Glamping, Mehrzweck-scheune, Hofladen etc.).

Benachbart zum Plangebiet befindet sich südlich hinter dem Mühlgraben ein Gartenbaubetrieb sowie Wohnbebauung, westlich grenzen kleinflächige Ackerflächen an. Nördwestlich befinden sich Wohngebäude an der Straße „Am Mühltor“.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die durch das Planvorhaben entstehen können, wurde eine Schallimmissionsprognose (Akustik und Schallschutz Rodenheinrich ASR, 2025 – Anlage II) erstellt. Hierbei finden alle durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen Berücksichtigung. Diese weist nach, dass alle Immissionsrichtwerte der TA Lärm, tags und nachts bei einem Regelbetrieb nicht überschritten werden. Für Veranstaltungen in der geplanten Mehrzweckhalle im VHG Kultur sowie der Nutzung des Parkplatzes im östlichen Teil des Plangebietes sind Randbedingungen einzuhalten. Diese wurden als Festsetzung in die Planunterlagen aufgenommen.

Östlich grenzt der Mühlgraben mit dahinterliegender Wohnbebauung an. Die Umgebung des Plangebietes ist dörflich geprägt. Im ländlichen Raum ist als Teil dörflicher Nutzung die ortsübliche Vorbelastung an Geruchs-, Lärm- und Staubbela stungen zu berücksichtigen.

## b) Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Hochwasserrisikogebiete sind am Mühlgraben nicht ausgewiesen. Bei Starkregenereignissen sind Überflutungen nicht vollständig auszuschließen. Das Gelände des Plangebietes steigt allerdings vom Mühlgraben aus stark an.

Bewertung:	Klimawirksamkeit → mittlere Bedeutung
	Klimawandel → geringe Bedeutung
	Lufthygiene → geringe Bedeutung

## 8.5.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

Durch die Veränderungen des Versiegelungsgrades kommt es zu Veränderungen bei der Kaltluft- und Frischluftentstehung sowie der Wärmespeicherung und -entwicklung. Die Nutzung der bisher nur landwirtschaftlich genutzten Fläche für Erhöhungszwecke wird zu wohngebietstypischen (ferienhausgebietstypischen) Emissionen führen. Durch die angrenzende Bebauung besteht eine Vorbelastung des Plangebietes (Gartenbaubetrieb, Wohnbebauung etc.).

Die Wechselwirkungen, die zum Schutzgut Vegetation bestehen (Mikroklima / Evapotranspiration), werden im Kap. 8.1 berücksichtigt.

### 8.5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet (Einzelbäume) und Hecken,</li> <li>• Ausführung von Wegen und Plätzen in versickerungsoffener Bauweise</li> </ul>	x	x	x

ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen  
 TF Planteil Textliche Festsetzungen  
 H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

### 8.5.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Das Schutzwert Klima ist im Kompensationskonzept zu berücksichtigen. Die maximal zulässige Versiegelung, die für die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen erforderlich ist, ist als Beeinträchtigung des Schutzwertes Klima zu berücksichtigen.

## 8.6 Landschaft

### 8.6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Innerthüringer Ackerhügellandes“ (HIEKEL et al. 2004), einem weitgehend ackerbaulich genutzten, flachwelligen Hügelland mit breiten Talauen. Der Ortsteil Ufhoven schließt südwestlich an die Stadt Bad Langensalza an.

Von der Straße „Am Mühltor“ ist das Plangebiet aufgrund des starken Geländeanstieges nur im Bereich des bestehenden Wohnhauses einsehbar. Dieses schließt direkt an die benachbarte Wohnbebauung an. Das Plangebiet fällt Richtung Mühlgraben ab. Am Graben selbst ist Gehölzbestand vorhanden, der teilweise zu einer Sichtverschattung führt. Südlich des Mühlgrabens befindet sich ein Gartenbaubetrieb.

Vom Plangebiet selbst besteht aufgrund der erhöhten Lage ein stellenweise durch Gehölze eingeschränkter Blick auf den Siedlungsbereich. Insgesamt wird das Planvorhaben im Siedlungszusammenhang verwirklicht.

Bewertung: landwirtschaftliche Nutzfläche / Ruderalfuren  
 → geringe - mittlere Bedeutung  
 Gebäude und Hofbereich → geringe Bedeutung

### 8.6.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Betriebsbedingt: -
- Bau-/Anlagebedingt: Beeinträchtigung von Sichtachsen durch die Errichtung von baulichen Anlagen / Zelten (Glamping).

### 8.6.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet (Einzelbäume) und Hecken,</li> <li>• Ausführung von Wegen und Plätzen in versickerungsoffener Bauweise</li> </ul>			<b>X</b>

ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen  
 TF Planteil Textliche Festsetzungen  
 H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

### 8.6.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist das Schutzgut Landschaft in das Kompensationskonzept zum Vorhaben einzubeziehen. Durch die Errichtung von Hochbauten (Zelten) im bisher nicht baulich genutzten Teil des Plangebietes erfolgt eine geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Ortsbildes). Diese sind aber nur aus südwestlicher Richtung sichtbar und werden teilweise von vorhandenen Gehölzen verdeckt. Durch Neupflanzung von gebietseigenen Gehölzen sowie Eingrünung der Glampingzelte durch Strauchhecken fügt sich das Planvorhaben in die Umgebung ein.

## 8.7 Mensch

### 8.7.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet ist ein topografisch stark bewegtes Gelände. Die Flächen werden derzeit durch den privaten Eigentümer als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist Gebäudebestand vorhanden. Die Gebäude stehen leer und sind teilweise stark baufällig. Die Fläche ist nicht frei zugänglich und erfüllt damit derzeit keine Funktion für Erholungssuchende. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend (entlang der Straße „Am Mühltor“) ist Wohnbebauung vorhanden.

Bewertung: Wohnumfeld → mittlere Bedeutung  
 Menschliche Gesundheit → mittlere Bedeutung

### 8.7.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Anlage-/betriebsbedingt: das Planvorhaben dient der Erholungsnutzung, Besucherverkehr entsteht durch die Nutzung der Glampingzelte und bei Veranstaltungen in der Mehrzweckscheune; Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die durch das Planvorhaben entstehen können, wurde eine Schallimmissionsprognose (Akustik und Schallschutz Rodenheinrich ASR, 2025 – Anla-ge II) erstellt. Hierbei finden alle durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen Berücksichtigung. Diese

weist nach, dass alle Immissionsrichtwerte der TA Lärm, tags und nachts bei einem Regelbetrieb nicht überschritten werden. Für Veranstaltungen in der geplanten Mehrzweckhalle im VHG Kultur sowie der Nutzung des Parkplatzes im östlichen Teil des Plangebietes sind Randbedingungen einzuhalten.

- Baubedingt: Im Zuge von Baumaßnahmen ist temporär mit erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Bzgl. der Wechselwirkungen (Erholungsfunktion) wird auf die Behandlung des Schutzwertes Landschaftsbild verwiesen.

### 8.7.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b>	x	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet (Einzelbäume) und Hecken,</li> <li>• Ausführung von Wegen und Plätzen in versickerungsoffener Bauweise</li> </ul>	x	x	
• Schaffung erholungswirksamer Strukturen im Plangebiet	x	x	
<b>Lärminderungsmaßnahmen (gemäß Akustik und Schallschutz Rodenheinrich ASR, 2025 – Anlage II):</b>		x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Nutzung des Parkplatzes am Rezeptionsgebäude im VHG Kultur wird auf den Tages - Zeitraum 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr eingeschränkt</li> <li>• Musikwiedergabe im Außenbereich ist unzulässig</li> <li>• im Veranstaltungsraum sind im Zeitraum von 14:00 Uhr bis 22:00 Uhr Innenpegel von Lp,in &lt; 99 dB(A) einzuhalten, nach 22:00 Uhr bis 02:00 Uhr Lp,in &lt; 94 dB(A)</li> <li>• Fenster sowie Terrassentüren sowie Türen zum Wintergarten sind ab 22:00 Uhr geschlossen zu halten, ausnahmsweise darf bei seltenen Veranstaltungen die Verbindungstür zum Wintergarten geöffnet bleiben.</li> </ul>			

ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF Planteil Textliche Festsetzungen

H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

### 8.7.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Das Planvorhaben selbst dient der Erholung für den Menschen (touristische Nutzung, kulturelle Veranstaltungen). Lärmimmissionen entstehen vorwiegend durch den Besucherverkehr sowohl im Bereich der Glampingzelte, als auch im Bereich der Mehrzweckscheune und des Ladens. Es sind zwingend bei Veranstaltungen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

## **8.8 Kultur- und Sachgüter**

### **8.8.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Unter Kulturgütern werden raumwirksame Ausdrucksformen der Entwicklung von Land und Leuten verstanden. Dies sind in erster Linie Flächen und Objekte aus den Bereichen Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Der Begriff der Sachgüter fasst alle sonstigen natürlichen und vom Menschen geschaffenen Güter ein, die für die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Kulturdenkmale: siehe Bodendenkmale.

Bodendenkmale:

Aus der Umgebung des Plangebietes sind Funde der sogenannten römischen Kaiserzeit, sowie mittelalterliche Gräber bekannt. Das Gebiet liegt im archäologischen Relevanzgebiet. Aufgrund der Besiedlungsgeschichte Thüringens können bei Erdbauarbeiten archäologische Bodenfunde, wie etwa Scherben, Knochen o. ä. (auffällige Anhäufung von Steinen, Steinwerkzeugresten), jedoch nie ausgeschlossen werden.

Sachgüter (Flächen eingeschränkter Verfügbarkeit): Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Flächen eingeschränkter Verfügbarkeit bekannt.

Weitere Sachgüter mit gesellschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nach derzeitigem Plan- und Kenntnisstand nicht berührt.

### **8.8.2 Umweltwirkungen des Vorhabens**

Bei Erdbauarbeiten (Eingriffen in den Boden) sind archäologische Funde möglich.

### **8.8.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Mit dem TLDA ist eine denkmalpflegerische Zielstellung abzustimmen, um eine denkmalpflegerische Begleitung der Erdbauarbeiten sicherzustellen. Durch die Vorhabenträgerin wurde der Kontakt zum TLDA bereits hergestellt.

### **8.8.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf**

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Begleitung der Erdbauarbeiten ist nach derzeitigem Plan- und Kenntnisstand mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern durch das Planvorhaben zu rechnen.

## **8.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die bedeutendsten Wechselwirkungen / Zusammenhänge zwischen den Schutzgütern werden im Folgenden zusammengefasst:

Das Schutzgut Landschaft integriert Aspekte aller anderen Schutzgüter, da die Landschaft das Ergebnis natürlicher Prozesse und kultureller Entwicklungen ist. Ein wesentlicher Aspekt bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, welches wiederum die

Erholungseignung prägt und damit gleichzeitig die menschlichen Erholungsaktivitäten beeinflusst.

Zwischen den Schutzgütern Menschen und Klima / Luft bestehen enge Wechselbeziehungen im Bereich der Wirkung mesoklimatischer Prozesse (insbesondere Kaltluftentstehung und -abfluss) auf das Wohlbefinden und die Gesundheit von Menschen. Hinzu kommt die Emission von Luftschadstoffen und Lärm, die ebenfalls auf die menschliche Gesundheit wirkt.

Wechselwirkungen zwischen Fläche - Boden - Grundwasser und Vegetationsbestand sind allgemein bekannt. Flächeninanspruchnahmen wirken vorrangig auf den Boden und in Folge auf dessen Funktionen für den Grundwasserhaushalt und das Pflanzenwachstum bis hin zu lokalen Klima-/Luftveränderungen.

Für das Planvorhaben bestehen die genannten Wechselwirkungen. Als Beeinträchtigung wirkt vor allen die zusätzliche Teil- und Vollversiegelung und dauerhafte Nutzung von Fläche durch Erholungssuchende und damit Beeinflussung der Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen / Tiere, Klima / Luft. Die Anpflanzungen im Plangebiet verbessern gleichzeitig die Bodenqualität (Durchwurzelung), die Funktion im Wasserhaushalt und das Lokalklima. Die Heckenpflanzungen dienen gleichzeitig als Windschutz und Eingrünung sowie Lebensraum für Tiere.

## **8.10 Art und Menge erzeugter Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung**

Es werden keine gefährlichen Abfälle behandelt oder gelagert. Anfallende Siedlungsabfälle werden entsprechend geltender Regelungen vom zuständigen Entsorgungsträger entsorgt.

## **8.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Zum derzeitigen Planstand sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen absehbar bzw. bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden durch die Träger öffentlicher Belange keine Hinweise auf Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen gegeben.

# **9 Kompensationskonzept / Eingriffsregelung**

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB gilt: „*Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*“ Gem. § 15 BNatSchG bzw. § 6 ThürNatG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der

Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Ausgeglichen ist die Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt sind. Dies ist der Fall, wenn die Maßnahmen am Eingriffsort funktionsstabilisierend wirken, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Dauer zurückbleiben. Nicht ausgleichbare, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind vom Verursacher in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Folgende Grundsätze sollen bei dem Kompensationskonzept beachtet werden:

- Anwendung des Thüringer Bilanzierungsmodells (Biotopwertverfahren, TMLNU 2005).
- Durch die Eingriffe, die die Planung vorbereitet, soll kein wesentlicher Verlust von Biotopwertpunkten entstehen. Eine Vollkompensation des Eingriffs ist anzustreben.
- Die Umsetzung multifunktionaler Maßnahmen, die eine Aufwertung bei allen durch das Planvorhaben beeinträchtigten Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere) bewirken, ist anzustreben.
- Kompensationsmaßnahmen sollen multifunktional auch Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Schutzguts Landschaft darstellen (Durchgrünung, Einbindung des Vorhabens in die Landschaft / das Ortsbild).

Nachfolgend wird die Biotopbewertung nach Umsetzung der Planung dargestellt.

Die Biotope im Bestand sind im Kap. 8.1 beschrieben. Dort wurde auch die Werteinstufung nach TMLNU (2005) i.V.m. TMLNI 1999 vorgenommen.

Die Biotopwerte nach Umsetzung der Planung ergeben sich aus vergleichbaren Werten:

- Bebaubare Fläche / maximal zulässige Grundfläche als maximal zulässige vollversiegelbare Fläche (0 Punkte).
- Bebaubare Fläche / maximal zulässige Grundfläche als versickerungsoffen auszuführende Fläche (5 Punkte).
- Bebaubare Fläche / maximal zulässige Grundfläche mit Drainpflaster versickerungsoffen ausgeführte Fläche (2 Punkte).
- Nicht überbaubare Flächen (Grünflächen) mit mittlerer Pflegeintensität mit Gehölzpflanzungen als durchschnittlich strukturreich (= 25 Punkte)
- sowie private Grünflächen ohne Pflanzbindung (= 20 Punkte).
- Verkehrsfläche, vollversiegelt (= 0 Punkte)
- Pflanzgebote: freiwachsende Strauchhecken (= 30 Punkte)

externe Maßnahmenfläche: Streuobstpflanzung auf Grünland (= 40 Punkte)

**Tab. 4:** Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

<b>Bestand</b>			
<b>Biotoptyp, Beschreibung/Bewertung s. Text (Code gem. TLUG 2017 i.V.m. TMLNU 1999 und TMLNU 2005)</b>	<b>Wert A</b>	<b>Fläche B</b>	<b>gesamt C=AxB</b>
9131 Gebäude	0	560 m <sup>2</sup>	0
9139 Hofbereich	10	440 m <sup>2</sup>	4.400
9214 unversiegelter Wirtschaftsweg	20	240 m <sup>2</sup>	4.800
9399 sonstige Grünflächen	20	160 m <sup>2</sup>	3.200
4710 Ruderalflur	25	1.090 m <sup>2</sup>	27.250
6400 Einzelbäume / Obstbaum	30	210 m <sup>2</sup>	6.300
6400 Einzelbaum / Nadelbaum	25	480 m <sup>2</sup>	12.000
4110 Acker	22	2.630 m <sup>2</sup>	57.860
9213 Straße	0	245 m <sup>2</sup>	0
<b>Summe</b>		<b>6.055 m<sup>2</sup></b>	<b>115.810</b>

<b>Planung</b>			
<b>Biotoptyp, Beschreibung/Bewertung s. Text (Code gem. TLUG 2017 i.V.m. TMLNU 1999 und TMLNU 2005)</b>	<b>Wert D</b>	<b>Fläche E</b>	<b>gesamt F=DxE</b>
<b>Vorhabengebiet „Glamping“</b>			
davon zulässige Grundfläche bei einer zulässigen GR von 650 m <sup>2</sup> , vollversiegelbar - 9360	0	650 m <sup>2</sup>	0
davon zulässige Grundfläche von 500 m <sup>2</sup> versickerungsoffen auszuführen - 9214	5	500 m <sup>2</sup>	2.500
davon nicht überbaubare Fläche mit Pflanzbindung (Obstbaumpfanzung) - 9390	25	2.180 m <sup>2</sup>	54.500
davon Pflanzgebotsflächen - Strauchhecke (6110)	30	300 m <sup>2</sup>	9.000
Parkplatz (9215)	0	110 m <sup>2</sup>	0
<b>Vorhabengebiet „Kultur“</b>			
davon zulässige Grundfläche bei einer zulässigen GR von 660 m <sup>2</sup> , vollversiegelbar - 9142	0	660 m <sup>2</sup>	0
davon nicht überbaubare Fläche ohne Pflanzbindung (9399)	20	470 m <sup>2</sup>	9.400
Verkehrsfläche, Drainpflaster im Hofbereich (9213)	2	750 m <sup>2</sup>	1.500
Parkplatz (9215)	0	220 m <sup>2</sup>	0
<b>Verkehrsflächen</b>			
öffentliche Verkehrsfläche (9213)	0	215 m <sup>2</sup>	0
<b>Summe</b>		<b>6.055 m<sup>2</sup></b>	<b>76.900</b>

**DIFFERENZ F - C -38.910**

Wertpunkte Bestand:	<b>115.810</b>
Wertpunkte Planung:	<b>76.900</b>
<b>Wertdifferenz (Planung - Bestand):</b>	<b>-38.910</b>

Es kann Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz festgestellt werden, dass die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nach dem derzeitigen Plan- und Kenntnisstand nicht vollständig

innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann. Es entsteht ein Wertpunktdefizit von **-38.910** Wertpunkten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind schadensbegrenzende Maßnahmen (Bauzeitenregelung) bei Umsetzung des Planvorhabens notwendig.

Um das im Plangebiet durch die Überbauung entstehende Wertpunktdefizit auszugleichen ist eine externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen. Diese soll in der Gemarkung Ufhoven, Flur 3, Flurstück 120, 121, 202/122 und 203/122 auf einem bisher als Weideland genutzten Grünland umgesetzt werden. Geplant ist hier die Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen.

<b>Bestand</b>			
<b>Biotoptyp, Beschreibung/Bewertung s. Text</b>	<b>Wert</b>	<b>Fläche</b>	<b>gesamt</b>
<b>(Code gem. TLUG 2017 i.V.m. TMLNU 1999 und TMLNU 2005)</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C=AxB</b>
4260 Weideland	25	2.600 m <sup>2</sup>	65.000
<b>Summe</b>		<b>14.080 m<sup>2</sup></b>	<b>65.000</b>

<b>Planung</b>			
<b>Biotoptyp, Beschreibung/Bewertung s. Text</b>	<b>Wert</b>	<b>Fläche</b>	<b>gesamt</b>
<b>(Code gem. TLUG 2017 i.V.m. TMLNU 1999 und TMLNU 2005)</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F=DxE</b>
6510 Streuobstbestand auf Grünland	40	2.600 m <sup>2</sup>	104.000
<b>Summe</b>		<b>14.080 m<sup>2</sup></b>	<b>104.000</b>

<b>DIFFERENZ F - C</b>	<b>39.000</b>
------------------------	---------------

## 10 Integration von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Bauleitplanung

### 10.1 Konkretisierung der grünordnerischen und landschaftsplanerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

1	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB).</b>
1.1	Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Grünfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Nutzung als Aufenthaltsflächen ist allgemein zulässig.
1.2	Zur Durchgrünung sind folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
1.2.1	Innerhalb der Grünflächen des VHG <sub>Glamp</sub> und des VHG <sub>Kultur</sub> entsprechend Festsetzung 5.1, sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen min. 16 standortgerechte Obstbäume regionaltypischer Sorten oder gebietseigene, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen (Mindestqualität Halbstamm, 2xv., Stammumfang 6 cm) und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden (Pflanzabstand min. 4 m).
1.2.2	Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des VHG <sub>Glamp</sub> , sind min. auf einer Gesamtlänge von 100 m freiwachsende; einreihige Strauchhecken aus gebietseigenen, standortgerechten Laubsträuchern mit einer Mindestbreite von 3 m anzupflanzen (Mindestqualität: 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzabstand in der Reihe 1 – 1,5 m.
1.2.3	Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gebietseigenen Laubgehölzen zu ersetzen.
1.2.4	Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet: In der Gemarkung Ufhoven, Flur 3 Flurstück 120; 121; 202/122 und 2023/122 sind zweireihig min 20 regionaltypische Obstbäumen: Hochstämme, 2xv mit Ballen, StU 10-12, mit einem Mindestabstand von 8 m untereinander entsprechend Maßnahmenblatt M3 des Umweltberichts anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind entsprechende der Maßnahmenblätter in Kapitel 10.2 auszuführen.

## 10.2 Maßnahmenblätter

Maßnahmenblatt		V1			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“, Bad Langensalza					
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
<b>Beeinträchtigung / Konflikt: Avifauna / Fledermäuse</b>					
Vermeidungsmaßnahmen als Ergebnis des Artenschutzbeitrags					
<b>Maßnahme: Bauzeitenregelung*</b>					
Die Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Brutvögeln in Gehölzen (d.h. in der Frist von 01. Oktober bis 28. Februar).					
Der Gebäudeabriss erfolgt in der Winterruhe von Fledermäusen und außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Brutvögeln an Gebäuden (d.h. vom 01. Dezember bis 28. Februar).					
<p>*Abweichungen von der Bauzeitenregelung sind ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach vorheriger kurzfristiger Kontrolle von Gehölzen und / oder Gebäuden durch eine fachkundige Person möglich. (Die Abrissanzeige nach ThürBO ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren möglich)</p>					

Maßnahmenblatt						Grünflächen M1
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“, Bad Langensalza						
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS	
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>						
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* *SAP-relevanter Arten	<input type="checkbox"/> La.bild	
Beeinträchtigung von vorhandenen Biotopstrukturen / Überbauung.						
<b>Maßnahme: Pflanzbindungen auf nicht überbaubarer Fläche</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* *SAP-relevanter Arten	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild	
<b>Zielsetzung:</b> Gestaltung strukturreicher Grünflächen innerhalb des Vorhabengebietes durch Pflanzung standortgerechter Obstgehölze.						
<b>Vorwert der Flächen:</b> Ø 20 – 25 (landwirtschaftliche Nutzfläche / Ruderalfluren)						
<b>Zielbiotope:</b> 9351 (Garten/Grünfläche in Nutzung mit Gehölzen)						
<b>Zielwert:</b> Ø 25						
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b> Pflanzung von min 15 regionaltypischer, standortgerechter Obstsorten (Halbstämme, Stammumfang 6 cm) gemäß Pflanzliste 1 auf den nicht überbaubaren Flächen der VHG <sub>Glamp</sub> VHG <sub>Kultur</sub> :						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzabstand Bäumen min. 4 m;</li> <li>• Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung gem. DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten).</li> </ul>						
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.</li> <li>• Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.</li> </ul>						
<b>Unterhaltungspflege:</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obstbäume: in den ersten 10 Jahren alle 2 Jahre Erziehungsschnitt, in der Ertragsphase in drei- bis fünfjährigem Turnus Erhaltungsschnitt (artspezifischen Habitus - kein Formchnitt).</li> <li>• keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel</li> </ul>						
<b>Pflanzliste 1 - Mindestqualität Obstbäume:</b> Hochstamm, Kronenansatz ab 180 cm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe; auf Sämlingsunterlage oder stark wachsenden Unterlagen						
- Apfel <i>Malus communis / M. domestica</i> (regionaltypische, standortgerechte Sorten)						
- Birne <i>Pyrus communis / domestica</i> (regionaltypische, standortgerechte Sorten)						
- Kirsche <i>Prunus avium</i> (regionaltypische, standortgerechte Sorten)						
- Pflaume <i>Prunus cerasifera / P. domestica</i> (regionaltypische, standortgerechte Sorten)						
<b>Zeitpunkt der Durchführung:</b> mit Umsetzung des Bebauungsplans						
<b>Lage:</b> Gemarkung Ufhovern, Flur 14						
<b>Flächengröße:</b> 2.180 m <sup>2</sup> (nicht überbaubare Fläche)						

<b>Maßnahmenblatt</b> Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“, Bad Langensalza		<b>Grünflächen</b> <b>M1</b>
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> Künftiger Eigentümer: Bauherren	
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/ -beschränkung	<input checked="" type="checkbox"/> Künftige Unterhaltung: Bauherren	

<b>Maßnahmenblatt</b> Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“, Bad Langensalza		<b>M2</b>			
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>					
<input type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* <small>*SAP-relevanter Arten</small>	<input type="checkbox"/> La.bild

<b>Maßnahme: Anlage von freiwachsende Strauchhecken</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* <small>*SAP-relevanter Arten</small>	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild

<b>Zielsetzung:</b> Anpflanzen von freiwachsenden Strauchhecken an der nördlichen Grundstücksgrenze des VHG <sub>Glamp</sub> zur Stabilisierung des Naturhaushalts, Aufwertung des Ortsbildes und Windschutz.
--

**Vorwert der Flächen:** Ø 20 / 25 (landwirtschaftliche Nutzfläche / Ruderalfuren)

**Zielbiotope:** 6120 (Hecke, siedlungsnah)

**Zielwert:** Ø 30

#### Beschreibung der Maßnahme:

Anlage von naturnahen Strauchhecken aus gebietseigenen (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland), standortgerechten Laubgehölzen (gemäß Pflanzliste 2) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des VHG<sub>Glamp</sub> Gesamtlänge min. 100 m, Breite 3 m:

- Pflanzabstand Sträucher: 1 m,
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung gem. DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten).

#### Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.
- Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.

#### Unterhaltungspflege:

- Sträucher nach 20 Jahren, über mehrere Jahre hinweg, verjüngen durch abschnittsweises (max. 30 %/Jahr) auf den Stock setzen gem. DIN 18919
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

**Pflanzliste 2 - Sträucher für freiwachsende Hecken** (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland):

Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m

- Hasel *Corylus avellana*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Gewöhnlicher

<b>Maßnahmenblatt</b>		<b>M2</b>			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“, Bad Langensalza					
Schneeball <i>Viburnum opulus</i> - <i>Wolliger Schneeball</i> <i>Viburnum lantana</i> - Weißdorn <i>Crataegus monogyna / laevigata</i> - Blutroter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>					
<b>Zeitpunkt der Durchführung:</b>		mit Umsetzung des Bebauungsplans			
<b>Lage:</b>		Gemarkung Ufhoven, Flur 14			
<b>Flächengröße:</b>		<b>300 m<sup>2</sup></b>			
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> Künftiger Eigentümer: Bauherren				
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/ -beschränkung	<input checked="" type="checkbox"/> Künftige Unterhaltung: Bauherren				
<b>Maßnahmenblatt</b>		<b>M3</b>			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“, Bad Langensalza					
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* <small>*SAP-relevanter Arten</small>	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild
<b>Maßnahme: Anlage einer zweireihigen Obstbaumpflanzung</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* <small>*SAP-relevanter Arten</small>	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild
<b>Zielsetzung:</b> Anpflanzung von Obstgehölzen als Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen, Lebensräumen und Nahrungsflächen. Dadurch Erhöhung der biologischen Vielfalt in einem Siedlungs(rand)gebiet sowie Schaffung von Rückzugsräumen und Nahrungsflächen.					
<b>Vorwert der Flächen:</b> Ø 25 (4260 Weideland / Pferde)					
<b>Zielbiotope:</b> 6510 (Streuobstbestand auf Grünland)					
<b>Zielwert:</b> Ø 40					
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b> Es sind min. 20 standortgerechte, regionaltypische Obstbäume unter Einhaltung der Abstandsregel (Kronenansatz ab 1,80 m) zu pflanzen. - Bepflanzung mit dem Ziel eines gemischten Obstbaumbestandes (max. 3 Sorten)					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzabstand min 8 – 10 m,</li> <li>• Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung gem. DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten);</li> <li>• vorzeitig abgängige Bäume sind zu ersetzen.</li> <li>• Anpflanzung erfolgt auf bestehendem Grünland (Pflegekonzept: extensive Pflege mit max. zwei Mahddurchgängen im Jahr oder Beweidung [max. 0,5 - 1 GVE/ha]).</li> <li>• Bei Beweidung ist auf ausreichenden Verbissenschutz zu achten (Sicherung der Pflanzung mit Pfahlböcken und Anbringung von Verbissenschutz)</li> </ul>					

<b>Maßnahmenblatt</b>		<b>M3</b>	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“, Bad Langensalza			
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.</li> <li>Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.</li> </ul>			
<b>Unterhaltungspflege:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>20-jährige Erhaltungspflege: Obstbaumschnitt alle 3 - 5 Jahre, ggf.</li> <li>keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel</li> </ul>			
<u>Pflanzliste 1</u> - Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, Kronenansatz ab 180 cm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe; auf Sämlingsunterlage oder stark wachsenden Unterlagen			
- Apfel <i>Malus communis / M. domestica</i> (regionaltypische, standortgerechte Sorten)			
- Birne <i>Pyrus communis / domestica</i> (regionaltypische, standortgerechte Sorten)			
- Kirsche <i>Prunus avium</i> (regionaltypische, standortgerechte Sorten)			
- Pflaume <i>Prunus cerasifera / P. domestica</i> (regionaltypische, standortgerechte Sorten)			
<b>Zeitpunkt der Durchführung:</b>			
mit Umsetzung des Bebauungsplans			
<b>Lage:</b>			
Gemarkung Ufhoven, Flur 3, Flurstück 121, 122, 202/122; 203/122			
<b>Flächengröße:</b>			
2.600 m <sup>2</sup>			
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> Künftiger Eigentümer: Bauherren		
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/ -beschränkung	<input checked="" type="checkbox"/> Künftige Unterhaltung: Bauherren		

## 11 Darstellung der verwendeten Verfahren sowie aufgetretenen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das Baugesetzbuch legt fest, dass Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung des geplanten Vorhabens im Sinne einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Ergebnisse der nachfolgend genannte Sondergutachten wurden in die Umweltprüfung integriert:

- Artenschutzfachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzgl. europäisch geschützter Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) als integriertes Kapitel im Umweltbericht;
- Geotechnischer Bericht (Baugrunduntersuchung: Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, 2023 – Anlage I);

- Schallimmissionsprognose (Akustik und Schallschutz Rodenheinrich ASR, 2025 – Anlage II).

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich im bisherigen Planverfahren nicht.

## **12 Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

Durch ein Monitoring sollen Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht werden, um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und notfalls geeignete Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring der städtebaulichen Belange obliegt generell der Stadt Bad Langensalza.

Die Überwachungsaufgaben anderer Behörden bleiben hiervon unberührt (z. B. Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Immissionsschutzbehörde).

## **Karte 1 Grünordnungsplan - Bestand**

# Grünordnungsplan - Bestand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Gardener's View - Your Glamping Ground  
- Am Mühltor“  
Stadt bad Langensalza, OT Ufhoven



## Legende



Geltungsbereich

## Biotoptypen nach TMLNU (1999) i.V.m. TMLNU (2005)

- 9399 sonstige Grünfläche
- 4110 Acker (landwirtschaftlicher Feldblock)
- 9131 Gebäudebestand
- 9139 Hofbereich
- 4710 Ruderalfluren frischer Standorte
- 9214 unversiegelter Wirtschaftsweg / Grünweg

## 6400 Einzelbäume

- Nadelgehölze
- Obstgehölze

bearb. Silvia Leise

Datum: 21.03.2022

Planungsbüro Dr. Weise



GmbH  
Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
www.pltweise.de / info@pltweise.de

## **Karte 2 Grünordnungsplan - Planung**

# Grünordnungsplan - Planung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Gardener's View - Your Glamping Ground**  
**- Am Mühltor“**  
**Stadt bad Langensalza, OT Ufhoven**



## **13 Quellen und weiterführende Literatur**

- BASTIAN, O. & K.-F. SCHREIBER (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Gustav Fischer Verlag Jena Stuttgart.
- BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005): Kompendium der Vögel Mitteleuropas - Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Band 1-3. Aula-Verlag, Wiesbaden.
- BLESSING, M. & E. SCHARMER (2012): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. Berlin
- BUSHART, M. & R. SUCK unter Mitarbeit von U. Bohn, G. Hofmann, H. Schütter, L. Schröder, W. Türk & W. Westhus (2008): Potenzielle natürliche Vegetation Thüringens. Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt und Geologie Nr. 78.
- EU-KOMMISSION (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG. Endgültige Fassung, Februar 2007.
- FRITZLAR, F., A. NÖLLERT & W. WESTHUS (2011): Rote Listen der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und Biotope Thüringens. Naturschutzreport 26.
- GARNIEL, A. & U. MIERWALD (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“.
- GDI TH (2025): Geoproxy Thüringen. Internet: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer3/index.html>. Letzter Aufruf: 29.10.2025.
- GLUTZ VON BLOTZHEIM, U. (Hrsg.) (2001): Handbuch der Vögel Mitteleuropas - eBook Version 1.0. Aula-Verlag, Wiebelsheim.
- GÖRNER, M. (Hrsg.) (2009): Atlas der Säugetiere Thüringens. Druckhaus Gera, Jena.
- GÜNTHER, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. Gustav Fischer Verlag, Jena.
- HIEKEL, W., F. FRITZLAR, A. NÖLLERT & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. Naturschutzreport 21, 6-381. Jena.
- HMUELV - HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. Wiesbaden.
- HVNL-Arbeitsgruppe Artenschutz, J. Kreuziger & F. Bernshausen (2012): Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei artenschutzrechtlichen Betrachtungen in Theorie und Praxis. Naturschutz und Landschaftsplanung 44 (8), 229-237.
- LABO - BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (Hrsg.) (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Bearb. Ingenieurbüro Schnittstelle Boden & Baader Konzept GmbH, Ober-Mörlen, Gunzenhausen.
- LOUIS, H. W. (2009): Die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG im Zulassungs- und Bauleitplanverfahren. Laufener Spezialbeiträge 1, 17-30.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe.
- PETERSEN, B., G. ELLWANGER, G. BIEWALD, U. HAUKE, G. LUDWIG, P. PRETSCHER, SCHRÖDER & A. SSYMANIK (Bearb.) (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Schr. R. f. Landschaftspflege u. Naturschutz 69/1.
- RAU, D., H. SCHRAMM & J. WUNDERLICH (2000): Die Leitbodenformen Thüringens. Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen Beiheft 3, 2. Aufl.
- ROST, F. & H. GRIMM (2004): Kommentierte Artenliste der Vögel Thüringens. Anz. Ver. Thüring. Ornithol. 5, Sonderheft, S. 3-78.
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORDTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) – Genehmigungsfassung 2012.
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORDTHÜRINGEN (2018): Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) – Entwurfssfassung 2018.

- RUNGE, H., M. SIMON & T. WIDDIG (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: Louis, H. W., Reich, M., Bernotat, D., Mayer, F., Dohm, P., Köstermeyer, H., Smit-Viergutz, J., Szeder, K.). Hannover, Marburg.
- SCHARMER, E. & M. BLESSING (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg. Potsdam-Berlin.
- SMEETS+DAMASCHEK, BOSCH&PARTNER, FÖA & E. GASSNER (2009): Entwicklung von Methodiken zur Umsetzung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Regelungen des BNatSchG sowie Entwicklung von Darstellungsformen für landschaftspflegerische Begleitpläne im Bundesfernstraßenbau. Gutachten im Auftrag des BMVBS. FE Projekt-Nummer 02.0233/2003/LR. Oktober 2009.
- SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.) (2025): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell
- TLU - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT (Hrsg.) (1996): Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen. Schriftenreihe der TLU Nr. 18. Jena.
- TLUBN - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT BERGBAU UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2025): Umwelt regional. Landkreis Nordhausen. <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/ndh/ndh08.html>
- TLUBN - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024): Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (OBK2.2). Jena.
- TLUBN - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Hrsg.; 2021): Rote Listen der gefährdeten Tier-, Pilz- und Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und Biotope Thüringens. - Naturschutzreport Heft 30, Jena, 535 S.
- TLUBN - Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz: Kartendienst. Internet: <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst> - Letzter Aufruf 16.07.2025
- TLUBN - Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2009-2010): Artensteckbriefe Thüringen 2009. Internet: <https://tlubn.thueringen.de/naturschutz/zoo-artenschutz/steckbriefe-gesch-arten>
- TLUBN - Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2022): Artenliste 1 - Zusammenstellung der europarechtlich (§§) geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel). Stand 2022. Internet: [https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000\\_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/1\\_zool\\_artenschutz/listen\\_artenschutzr\\_pruefung/Liste\\_1\\_Zusammenst\\_europarechtl\\_\\_\\_\\_\\_geschuetzte\\_Tier\\_Pflanzenarten\\_TH\\_ohne\\_Voegel\\_20221228.pdf](https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/1_zool_artenschutz/listen_artenschutzr_pruefung/Liste_1_Zusammenst_europarechtl_____geschuetzte_Tier_Pflanzenarten_TH_ohne_Voegel_20221228.pdf)
- TLUBN - Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2024): Artenliste 3 - Planungsrelevante Vogelarten in Thüringen. Stand 2024. Internet: [https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000\\_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/1\\_zool\\_artenschutz/listen\\_artenschutzr\\_pruefung/2024\\_planungsrelevante\\_vogelarten\\_2\\_2.pdf](https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/1_zool_artenschutz/listen_artenschutzr_pruefung/2024_planungsrelevante_vogelarten_2_2.pdf)
- TLUG/VSW - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE/VOGELSCHUTZWARTE SEE-BACH (2016): Vogelzugkarte Thüringen - Stand 2016.
- TLVWA - THÜRINGER LANDESVERWALTUNGSAMT (2007): Vorläufige Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur Abarbeitung der Belange gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten in Zulassungsverfahren – Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums. Weimar.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (Hrsg.) (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens Erfurt.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (Hrsg.) (2003): Kostendateien für Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Erfurt.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (Hrsg.) (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmödell. Erfurt.
- VETTER, D. & I. STORCH (2009): Schirmarten: effektives Naturschutzinstrument oder theoretisches Konstrukt? Validität des Konzepts und Auswahlkriterien am Beispiel der Vögel. Naturschutz und Landschaftsplanung 41 (11).
- WARNKE, M. & M. REICHENBACH (2012): Die Anwendung des Artenschutzrechts in der Praxis der Genehmigungsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung 44 (8), 247-252.