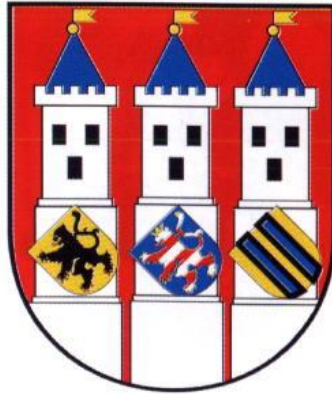


**Stadt Bad Langensalza**  
**OT Zimmern**  
UNSTRUT-HAINICH-KREIS



**Bebauungsplan Mischgebiet**  
**„An der Netzbornstraße“**

**Begründung**



## INHALT

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Lage des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“</b>	<b>5</b>
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planaufstellung	5
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
1.3	Kartengrundlage	6
1.4	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	6
<b>2</b>	<b>Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“</b>	<b>9</b>
2.1	Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes	9
2.2	Wahl des Planverfahrens	10
2.3	Planinhalt	10
2.4	Erschließung	12
2.5	Sonstige Hinweise	13
<b>3</b>	<b>Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan</b>	<b>14</b>
3.1	<b>Einleitung</b>	<b>14</b>
3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes	14
3.1.2	Übergeordnete Ziele	15
3.2	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>15</b>
3.2.1	Natur und Landschaft	16
3.2.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	21
3.2.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung	22
3.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	22
3.3	<b>Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung</b>	<b>22</b>
3.3.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)	22
3.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)	22
3.3.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB	26
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen	27
3.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	28
3.3.6	Belange des Artenschutzes	30
3.3.7	Alternativenprüfung	30
3.4	<b>Ergänzende Angaben</b>	<b>30</b>
3.4.1	Methodik	30
3.4.2	Monitoring	30
3.4.3	Zusammenfassung	31
<b>4</b>	<b>Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen</b>	<b>31</b>

### Anlagen:

- Anlage 1: Biotoptypenkarten
- Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen (2012) .....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des FNP der Stadt Bad Langensalza (2020) .....	8
Abbildung 4: Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan .....	9
Abbildung 5: Blick auf das Plangebiet von der Netzbornstraße aus Richtung Südosten.....	16
Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet aus Richtung Westen.....	17
Abbildung 7: Lage des Plangebietes oberhalb der Ortslage Zimmern.....	21

**Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche entsprechend dem rechnerischen Endwert nach TMLNU (1999) und der gutachterlichen Ausdifferenzierung (TMLNU 2005) .....	17
Tabelle 2: Ermittlung des Biotopwertes (Bestand) .....	29
Tabelle 3: Ermittlung des Biotopwertes (Planung) .....	29

# 1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“

---

## 1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die nachfolgenden Belange insbesondere zu berücksichtigen:

- *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)*
- *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ... (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)*

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 14.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung „An der Netzbornstraße“ gefasst. Durch den Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung nördlich der Netzbornstraße im Anschluss an die Ortslage Zimmern unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung geschaffen werden. Die bereits vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes soll aufgrund einer anhaltenden Nachfrage nach Bauflächen in Zimmern um bis zu zwei Wohnhäuser erweitert werden. Darüber hinaus soll die gewerbliche Bestandsbebauung in ihrer vorhandenen Ausprägung gesichert werden. Um sowohl der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu entsprechen als auch den Interessen des vorhandenen Betriebes gerecht zu werden, erfolgt nunmehr die Festsetzung eines Mischgebietes.

Bereits seit längerer Zeit besteht eine Nachfrage nach Bauflächen in der Ortslage Zimmern. Aufgrund der Lage der gesamten Ortslage in der Trinkwasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage „Golken“ ist eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ausgeschlossen. Somit scheidet neben der Innenverdichtung auch einer Erweiterung in westliche, südliche und östliche Richtung aus. Hierzu besteht kein Abwägungsspielraum im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Da die Trinkwasserschutzzone an der Netzbornstraße endet, besteht für die Ortslage Zimmern lediglich nördlich des Netzbornstraße und damit der Landesstraße die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung und Entwicklung. Mit dem vorliegenden Plan soll der bestehenden Nachfrage nach Bauflächen in Zimmern entsprochen werden und damit die Bevölkerungszahl und -struktur für Zimmern gesichert werden. Hierbei wird durch die starke Begrenzung des Baugebietes auf eine straßenbegleitende Bebauung unter Berücksichtigung des Bestandes sowie die geringe Größe des Plangebietes berücksichtigt, dass eine Wohnbauentwicklung vorrangig in Bad Langensalza selbst verfolgen soll. Mit der vorliegenden Planaufstellung wird auch ein Nachholbedarf von Zimmern in die Abwägung eingestellt.

## 1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ befindet sich nördlich der Ortslage Zimmern. Südlich schließen sich die Netzbornstraße (Landesstraße L 1042) sowie die Wohnbebauung des Ortsteiles Zimmern an das Plangebiet an. Sowohl im Osten als auch im Norden wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich ein Nutzgarten und eine Scheune.

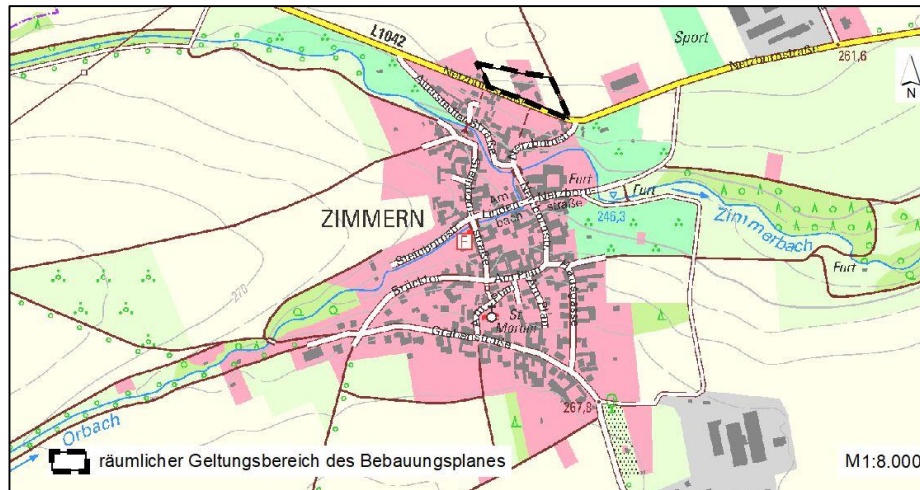


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist vorrangig durch die landwirtschaftliche Nutzung Grünland sowie die bestehende Bebauung geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 25/4, 577/27 (tlw.), 572/24 (tlw.) und 25/3 (tlw.) der Gemarkung Zimmern, Flur 2. Das gesamte Plangebiet weist eine Fläche von 4.352 m<sup>2</sup> auf. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurden die Flurstücke 571/24, 573/26 und 576/27 (Flur 2, Gemarkung Zimmern) aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese Flurstücke der Straßenbauverwaltung des Freistaates Thüringen zugeordnet werden sollen und damit der Planungshoheit entzogen sind.

### 1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde die Liegenschaftskarte der Gemarkung Zimmern mit Stand vom Juni 2020 verwendet. Ergänzt wird diese Unterlage um aktuelle Höhenangaben (gem. Automatisierter Liegenschaftskarte ALK 2020).

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff Baugesetzbuch durchgeführt werden.

### 1.4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

#### Regionalplanung - Regionalplan Nordthüringen:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätzlich sind Ziele als verbindliche Vorgaben zu werten. Dem gegenüber können Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) in die Abwägung eingestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ befindet sich im Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung – Hainich G 4-23“. Weiterhin werden die bereits bebauten Bereiche als Siedlungsfläche übernommen. Für die an die Siedlungsbereiche angrenzenden Flächen und damit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgten keine zeichnerisch dargestellten Nutzungsvorgaben, s. g. Weißflächen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen (2012)

Vorbehaltsgebiet Hainich G 4-23 (Regionalplan Nordthüringen 2012): Gemäß der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Hainich. Durch diesen Grundsatz soll die Hainich-Region mit dem Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal und dem Nationalpark Hainich weiter touristisch gestärkt werden. Mit der Erweiterung der touristischen Infrastruktureinrichtungen soll der Mehrtagestourismus gefördert und ausgebaut werden. Der Regionalplan benennt hierbei mehrere Vorhaben, für die Flächen vorgehalten werden sollen. Hierzu zählen jedoch keine Flächen oder Vorhaben im Bereich des Bebauungsplangebietes. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (lb-22 – um Alterstedt bis südlich B 84 bei Grumbach).

Des Weiteren ist der Grundsatz G 2-1 des Regionalplanes in die Abwägung einzustellen, wonach der Innenentwicklung, der Revitalisierung von Siedlungskernen und der Erhöhung der Flächenproduktivität der Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben werden soll. Aufgrund der Lage der gesamten Ortslage von Zimmern südlich der Landesstraße in einer Trinkwasserschutzzone II ist eine Bebauung in diesem Bereich entsprechend den Vorgaben des o. g. Grundsatz nicht möglich, so dass vorliegend auf eine Siedlungserweiterung in den Außenbereich abgestellt werden muss.

→ Der Bebauungsplan „An der Netzbornstraße“ steht den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplanes somit nicht entgegen. Aufgrund der besonderen Lage der Ortslage Zimmern in der Trinkwasserschutzzone II wird vorliegend der begrenzten Siedlungserweiterung ein höheres Gewicht als dem Grundsatz des Regionalplanes eingeräumt, zumal Teile des Plangebietes sowie angrenzende Flächen bereits bebaut sind. Diese Auffassung der Stadt Bad Langensalza wird gem. Stellungnahme vom 02.02.2021 hinsichtlich der Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt bestätigt.

### **Bauleitplanung**

vorbereitende Bauleitplanung: Für die Stadt Bad Langensalza erfolgt gegenwärtig die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Hierzu wurde der Entwurf durch den Stadtrat gebilligt und zur Offenlage / Behördenbeteiligung beschlossen. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des hier plangegegenständigen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Wohnbauentwicklungsfläche 16 - „An der Netzbornstraße“) dargestellt.

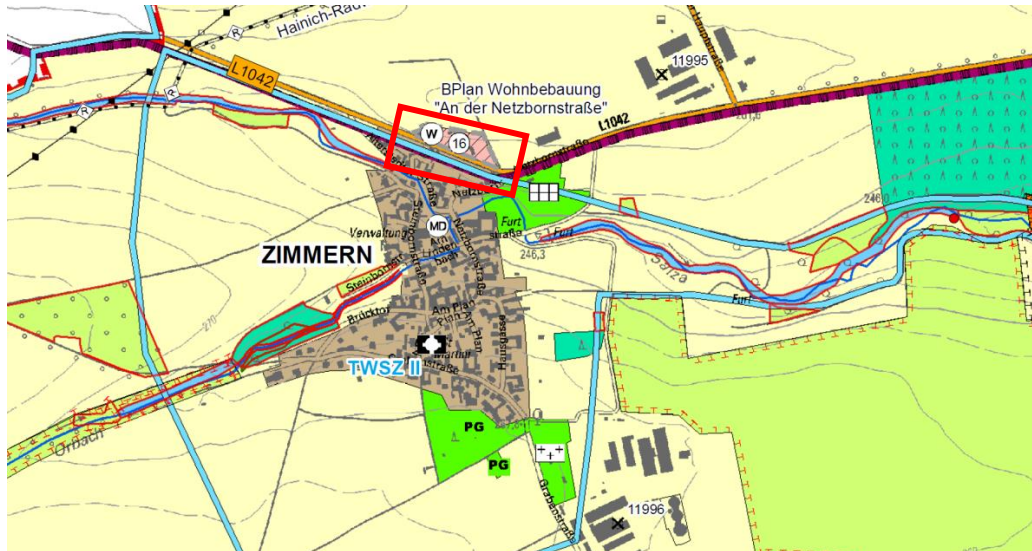


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des FNP der Stadt Bad Langensalza (2020) mit der Lage der Ortslage in der TWSZ II und Kennzeichnung des Plangebietes

Ausgehend von den vorliegenden Angaben von Eigentümern im Plangebiet soll die handwerkliche Nutzung des vorhandenen Gebäudes im Plangebiet erhalten und gesichert werden, so dass im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Mischgebiet sinnvoll ist. Mit dem Bebauungsplan greift der Stadtrat diese Forderung auf und wird sie auch durch eine geänderte Darstellung im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigen. Da bereits im bisherigen Entwurf eine Baufläche für das Plangebiet vorgesehen war, wird davon ausgegangen, dass auch die Darstellung eines Mischgebietes nicht mit zusätzlichen Problemen verbunden ist.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, für das im Jahr 1995 das "Landschaftsplanerische Gutachten Vorland Hainich, Unstrut-Hainich-Kreis (Teil ehemals Kreis Bad Langensalza)" erstellt wurde. Da das Gutachten bereits vor 25 Jahren erstellt wurde und sich die gesetzlichen Grundlagen seit dieser Zeit teilweise grundlegend geändert haben, ist das Gutachten als veraltet anzusehen.

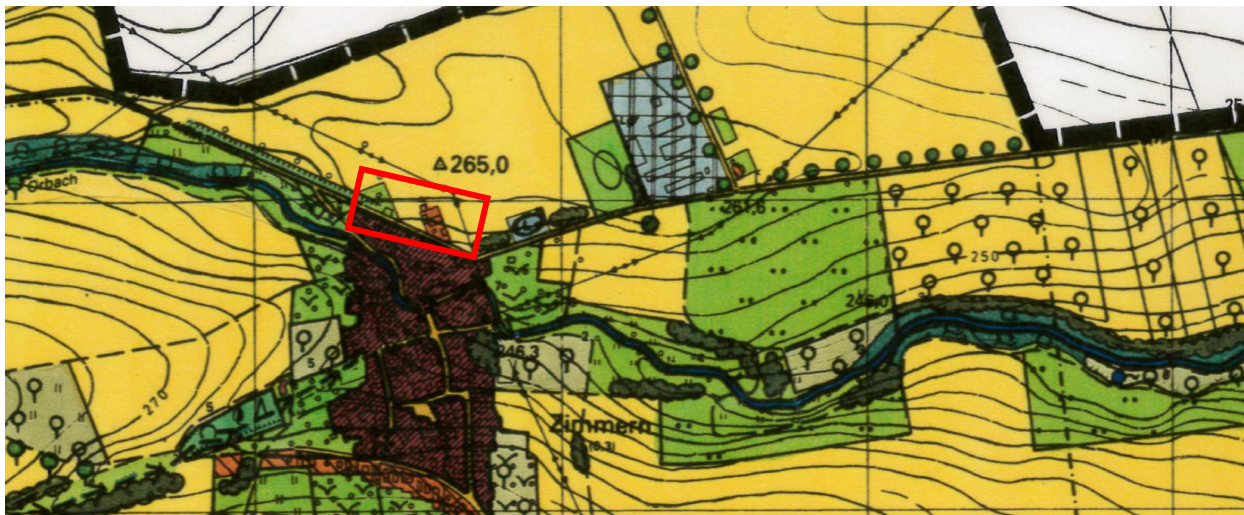


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplanerischen Gutachten Vorland Hainich, Unstrut-Hainich-Kreis (Teil ehemals Kreis Bad Langensalza) 1995 mit Kennzeichnung des Satzungsgebietes



Ungeachtet dessen zeigt die nachfolgende Abbildung, dass das Plangebiet Siedlungsflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Bereich umfasst, für die der Landschaftsplan keine hervorgehobene Bedeutung ausweist.

### Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Vorhabengebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Gesetzen:

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG):

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Golken“. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen bei der Errichtung von Gebäuden und vor allem hinsichtlich der Abwasserbeseitigung. Auf die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gem. bestehender Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen (Beschlüsse des Kreistages Bad Langensalza Nr. 72-19-3/77 vom 19.05.1977 und 56/86 vom 20.03.1986).

## 2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“

### 2.1 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Gemäß den Angaben zum Anlass der Planaufstellung sowie zur Lage erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Netzbornstraße. Die zukünftige Bebauung soll sich hierbei in das bestehende Ortsbild einfügen und den nördlichen Ortsrand ergänzen. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt, das hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl gegliedert wird. Diese Gliederung ist sinnvoll und geboten, um den unterschiedlichen Anforderungen, u. a. auch des Bodenschutzes (Bodenschutzklausel), gerecht zu werden. Während der mittlere Bereich des Plangebietes mit der bestehenden Nutzung (handwerkliche Schmiede) den gewerblichen Teil des Mischgebietes umfassen soll, wird der Wohnbauteil auf den beiden angrenzenden Flächen erfolgen. Aufgrund der Größe des Flurstückes sowie der bestehenden Nutzung und Ausprägung des Handwerksbetriebes ist hinsichtlich der immissionschutzrechtlichen Belange von einer atypischen Schmiede auszugehen.

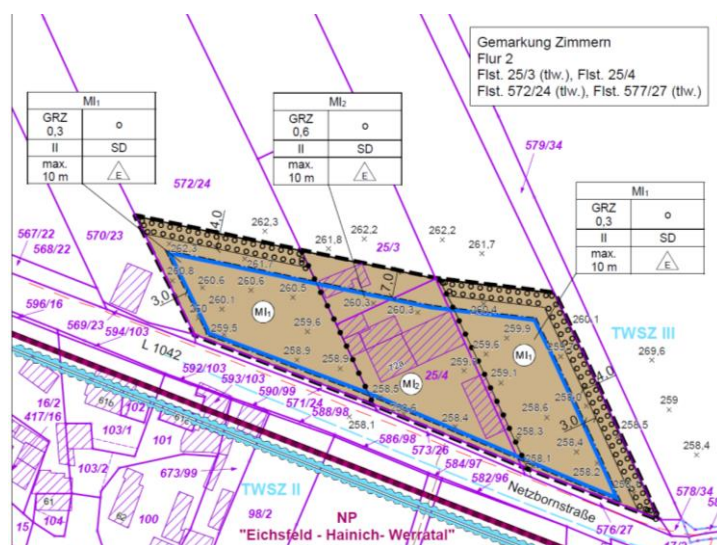


Abbildung 5: Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan

In den beiden zur Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen, die die bisher unbebauten Flächen des Plangebietes umfassen, soll eine Bebauung ermöglicht werden, wohingegen für das Flurstück 25/4 der Bestand weitgehend festgeschrieben wird. Zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum und zur klaren Abgrenzung des Plangebietes zu den angrenzenden Agrarflächen wird für die beiden Neubaubereiche jeweils die Pflanzung einer vier Meter breiten Strauchhecke im Übergang zum Offenland festgesetzt. Weiterhin werden für das MI Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Entgegen der bestehenden Bebauung (GRZ = 0,6) wird für die Neubauflächen eine geringere GRZ von 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll eine Versiegelung im Maße der vorhandenen Bebauung verhindert werden. Darüber hinaus wird die maximale Firsthöhe auf zehn Meter und die Anzahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Für das Flurstück 25/4 werden abweichende Festsetzungen getroffen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung wurde an der nördlichen Grenze dieses Flurstückes keine Strauchhecke festgesetzt.

## 2.2 Wahl des Planverfahrens

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Bad Langensalza liegt derzeit zwar noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, jedoch wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes durch den Stadtrat gebilligt. Es handelt sich daher um ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Ausgehend von der neuen Sachlage ist vorgesehen, im Flächennutzungsplan an Stelle der bisherigen Darstellung einer Wohnbaufläche ein Mischgebiet darzustellen. Mit dieser geänderten Darstellung wird nicht in die bisher beschlossenen Grundzüge der Flächennutzungsplanung eingegriffen. Zudem wird mit der Darstellung eines Mischgebietes der Nutzungsbestand in einem ländlich geprägten Bereich berücksichtigt.

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an der Entwicklung eines Mischgebietes (gem. § 6 BauNVO). Das Mischgebiet soll die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand schützen und zusätzlich Baurecht für zwei Baugrundstücke schaffen.

## 2.3 Planinhalt

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für bis zu zwei weiteren Wohnhäusern geschaffen und die vorhandene Bebauung im Bestand und für die weitere Entwicklung gesichert.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 4.352 m<sup>2</sup>, von denen bereits 490 m<sup>2</sup> mit Gebäuden bebaut sind. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

### **Festsetzung der Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 und § 6 BauNVO**

*Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.*

*Zulässig sind*

- *Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),*
- *Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).*

*Gemäß § 3 Abs. 5 und 6 werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:*

- *Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),*
- *Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),*
- *Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),*
- *Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO).*

Begründung: Entsprechend dem Ziel der Planaufstellung und aufgrund der Lage des Plangebietes am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Zimmern werden zahlreiche der in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. *Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen vorrangig im zentralen Ort der Stadt Bad Langensalza untergebracht werden und nicht in der Ortsrandlage von Zimmern. In der Ortslage von Bad Langensalza stehen für entsprechende Einrichtungen ausreichend Flächen und Gebäude zur Verfügung. Die im Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen sind für entsprechende Nutzungen weitgehend zu klein. Zudem wird mit entsprechenden Einrichtungen die zentralörtliche Funktion von Bad Langensalza untersetzt. Eine Verlagerung entsprechender Einrichtungen würde auch zu einem zusätzlichen, nicht gewollten Verkehrsaufkommen führen. Tankstellen werden aufgrund der Lage des Plangebietes in einer Trinkwasserschutzzone ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese im Außenbereich ohnehin zulässig sind und zudem einen wesentlich größeren Flächenbedarf haben.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den Festsetzungen gem. § 13 BauNVO Räume bzw. Gebäude zur Berufsausübung freiberuflicher Leistungen im Mischgebiet zulässig sind.*

**Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)**

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19-20 BauNVO: Für das Mischgebiet 1 wird eine maximale GRZ von 0,3 und für das Mischgebiet 2 eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt. Für beide Mischgebiete wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt.

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO: Die maximale zulässige Firsthöhe wird auf zehn Meter festgesetzt. Hierbei gilt die zum Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die für die Erschließung maßgeblich ist, als unterer Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Begründung: Damit das Planungsziel erreicht werden kann, sind erweiterte Festsetzungen notwendig, um Beeinträchtigungen der Umgebung zu verhindern. Weiterhin sollen durch diese Festsetzungen die Bestandsgebäude gesichert werden. Demnach wird für den bereits bebauten Bereich ein separates Mischgebiet festgesetzt, um der Eigenart der Bebauung zu entsprechen. Daher erfolgt für das Mischgebiet 2 die Festsetzung einer GRZ von 0,6. Diese Größe entspricht der Obergrenze der GRZ für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO. Für die als Mischgebiet 1 festgesetzten Bereiche wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die damit unter der Obergrenze gem. § 17 BauNVO bleibt. Durch diese Festsetzung soll für diese Bereiche der Versiegelungsgrad geringer gehalten werden, um die Eingriffe in die Natur und Landschaft zu minimieren, den Oberflächenwasserabfluss zu begrenzen und der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der näheren Umgebung und in Anlehnung an den Bestand auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch soll sich die zukünftige Bebauung in das ortstypische Bild einfügen.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe soll sicherstellen, dass sich die zukünftige Bebauung so nah wie möglich an der vorhandenen Bebauung orientiert. Weiterhin wird dank der maximalen Firsthöhe die Dachneigung begrenzt, ohne dass hierfür eine weitere Festsetzung notwendig ist.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 – 19 BauNVO)**

*Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig.*

Begründung: Die Festsetzung der Bauweise erfolgt als offene Bauweise. Hierdurch soll die umgebenden Strukturen aufgenommen werden, so dass sich die zukünftige Bebauung mit den vorgegebenen Einzelhäusern in die ortstypische Bebauung einfügt.

### **Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO**

Begründung: Im Bebauungsplan wird eine Baugrenze festgesetzt, die die Grenze für die geplanten Hauptnutzungen festlegt.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

*Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Fläche zulässig.*

Begründung: Ausgehend von der weiten Ausdehnung der Baugrenze ist eine Begrenzung zur Lage der Garten und Carports gerechtfertigt und sinnvoll. Zudem wird damit ausgeschlossen, dass Garagen und Carports unmittelbar an den Straßenverkehrsflächen errichtet werden, was zu einer Behinderung des Verkehrsflusses auf der Landesstraße führen könnte.

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

*Es wird festgesetzt, dass die Stell- und Wegeflächen auf den privaten Baugrundstücken in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.*

Begründung: Zur Minimierung der Wasserableitung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass die Stell- und Fahrflächen auf den einzelnen Grundstücken mit einem wasserdurchlässigen Material zu befestigen sind. Auch wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens sehr begrenzt ist, soll die Menge des anfallenden Niederschlagswassers begrenzt werden.

### **Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

*Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist jeweils eine dreireihige und vier Meter breite Strauchhecke zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand wird auf 1 bis 1,5 m festgesetzt.*

Begründung: Durch die Entwicklung der Strauchhecken soll eine optische Begrenzung des Mischgebietes zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie zum östlich gelegenen Wirtschaftsweg geschaffen werden. Darüber hinaus wird durch die Strauchhecke ein weiterer Lebensraum für Fauna und Flora im Plangebiet geschaffen.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO**

*Als Dachformen sind nur Satteldächer zulässig.*

Begründung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ sind nur Satteldächer zulässig, um die dorftypische Bauweise und im Speziellen die im Plangebiet und im umliegenden Bereich vorhandene Dachform aufzugreifen. Hierdurch soll ein einheitliches gestalterisches Siedlungsbild gewährleistet werden (s. a. Forderung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Diese Festsetzung ist für die Gebäude der Hauptnutzungen maßgeblich, so dass Garagen auch mit anderen Dachformen errichtet werden können.

## **2.4 Erschließung**

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben, im vorliegenden Fall also für bis zu zwei Wohngebäude. Neben der verkehrstechnischen Erschließung muss auch die Löschwasserversorgung, der Anschluss an das Energienetz, die Trink- und Schmutzwasserver- und Entsorgung sowie die Niederschlagswasserableitung gewährleistet sein.

Verkehrsanbindung: Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die angrenzende Netzbornstraße (Landesstraße L 1042) bereits erschlossen. Die Zufahrten zu den Baugrundstücken erfolgen direkt von

der Landesstraße aus, wobei der Bebauungsplan zur konkreten räumlichen Einordnung der Zufahrten keine Regelungen trifft. Durch den Bauherrn sind für die Errichtung der Zufahrten mit der Straßenbauverwaltung konkrete Vereinbarungen zu treffen.

**Energie:** Eine Versorgung des Satzungsgebietes mit Energie ist aus dem vorhandenen Netz möglich (Stellungnahme der NETZE Bad Langensalza vom 25.08.2021. Die vorhandenen Leitungstrassen befinden sich südlich der Plangebietes in der öffentlichen Verkehrsfläche. .

**Trinkwasser:** Die trinkwasserseitige Erschließung kann über die parallel zum Plangebiet verlaufende Trinkwasserleitung (PVC DA160) erfolgen. Die vorhandene Bebauung ist bereits an diese Leitung angeschlossen. Die Verbandswasserwerke Bad Langensalza haben mit Stellungnahme vom 07.01.2021 bestätigt, dass die Trinkwasserversorgung des Plangebietes über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden kann.

**Schmutz- und Niederschlagswasser:** Eine Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers hat im Trennsystem zu erfolgen. Bisher ist im Plangebiet einzig das bebaute Flurstück (25/4) schmutzwassertechnisch erschlossen. Die nach Süden verlaufende Leitung kann jedoch nicht für die übrigen Flurstücke des Plangebietes verwendet werden. Gemäß der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Unstrut“ vom 01.07.2020 kann das Plangebiet über einen Schmutz- (S47.395.01) und einen Regenwasserschacht (R47.395.01) erschlossen werden (östlich des Plangebietes im Bereich der Zufahrt Zimmern von der Landesstraße). Hierfür sind entsprechende Leitungen zu den Schächten zu verlegen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, unverschmutztes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern zu lassen. Planungen über die innere- und äußere Erschließung des Plangebietes sind vorab mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

**Abfall:** Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich. Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar an einer durchgängig befahrbaren Straße, sind keine ergänzenden Wendemöglichkeiten o. ä. vorzusehen..

**Löschwasserversorgung / Brandschutz:** Für ein Mischgebiet ist bei Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzungen eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von zwei Stunden in der Grundversorgung sicher zu stellen. Da diese nicht durch die Stadt Bad Langensalza gewährleistet werden kann, ist ein ergänzender Löschwasserbehälter mit dem o. g. Volumen für das Plangebiet vorzusehen. Hierzu erfolgt keine gesonderte räumliche Einordnung, da der Behälter auf den Baugebietsflächen generell zulässig ist.

## **2.5 Sonstige Hinweise**

### **Belange der Waldwirtschaft**

Das Satzungsgebiet umfasst keine Waldflächen. Die Abstandsregelung des § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist ebenfalls nicht maßgeblich.

### **Belange der Landwirtschaft**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ umfasst u. a. Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Planung führt zu einem Entzug dieser Flächen, die in einem Ackerfeldblock liegen. Aufgrund der Lage der Ortslage Zimmern in einer Trinkwasserschutzzone II kommen für eine Siedlungserweiterung im Anschluss an den vorhandenen Ortsteil nur Bereiche in Frage, die zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden.

In Vorbereitung der Umsetzung der Planung sind die bestehenden Pachtverträge zu beachten.

### Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

### Naturpark

Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ befindet der Naturpark Eichsfeld – Hainich - Werratal. Die Schutzziele des Naturparks werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

### Belange der Denkmalpflege

Der Stadt liegen keine konkreten Informationen zu Bodendenkmale oder archäologischen Bodenfunde vor. Unabhängig davon liegt das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzgebiet. Zudem muss bei Erdarbeiten mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese sind für das Plangebiet nicht auszuschließen und unterliegen gem. § 16 ThürDSchG der Meldepflicht.

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale.

## 3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

### 3.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Mischgebiet "An der Netzbornstraße" gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Natur- und Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde direkt in den Umweltbericht integriert.

#### 3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Mischgebiet "An der Netzbornstraße" beabsichtigt die Stadt Bad Langensalza Bau-recht für ca. zwei weitere Wohnhäuser im Norden der Ortslage Zimmern zu schaffen. Zudem soll die vor-handene Bebauung und Nutzung im Bestand und für die weitere Entwicklung gesichert werden. Der Gel-tungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf den Flurstücken 25/4, 577/27 (tlw.), 572/24 (tlw.) und 25/3 (tlw.) der Gemarkung Zimmern, Flur 2. Das gesamte Plangebiet weist eine Fläche von 4.352 m<sup>2</sup> auf.

Entsprechend den Nutzungszuordnungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang des Vorhabens:

<b>Bebauungsplan Mischgebiet „An der Netzbornstraße“</b>	
<b>Mischgebiet – MI 1 (GRZ 0,3)</b>	<b>2.894 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubar	868 m <sup>2</sup>
davon nicht überbaubar	1.490 m <sup>2</sup>
Davon nicht überbaubar, Pflanzbindung Strauchhecke	536 m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiet – MI 2 (GRZ 0,6)</b>	<b>1.458 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubar	875 m <sup>2</sup>
davon nicht überbaubar	583 m <sup>2</sup>
<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>4.352 m<sup>2</sup></b>

### 3.1.2 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Dabei ist die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, zu erläutern.

#### Schutzgebiete und -objekte

Im Bereich des Vorhabengebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Gesetzen:

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Golken (Stand: 08.07.2020).

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich laut der LINFOS-Daten (LRA Unstrut-Hainich-Kreis 20.11.2019) ein gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG gesetzlich geschützter Streuobstbestand auf einer Brache. Ein Großteil dieser Obstbäume ist Bestandteil eines Nutzgartens, so dass der gesetzliche Schutz für diese Fläche nicht vorliegt. Die westlich anschließende Brache ist stark verbuscht und umfasst weniger als 10 hochstämmige Obstbäume, so dass auch für diese Fläche der gesetzliche Biotopschutz nicht gegeben ist.

Unmittelbar südlich des Plangebietes und der Netzbornstraße liegt der Naturpark „Eichsfeld - Hainich – Werratal“. Weitere Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet oder in dessen näheren Umfeld.

#### Fachpläne

Regionalplan Nordthüringen 2012 (RP-NT): s. Kapitel 1.4

Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan: s. Kapitel 1.4

Landschaftsplan: s. Kapitel 1.4

#### Fachgesetze

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u. a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Versiegelung von Boden erfolgt im Wesentlichen für die Gebäude und die Verkehrsflächen, wobei durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 eine Begrenzung der Flächenversiegelung erfolgt. Für die bereits bebauten Flächen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die vorhandenen Biotoptypen sowie die bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet und damit den derzeit erfassbaren Zustand.

### 3.2.1 Natur und Landschaft

#### Schutzgut Biotypen, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im April 2020. Die Biotypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend des Codes der Liste der Biotypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben. Für die Beschreibung der Biotypen wurde die Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens verwendet (TLUG 2018). Die Ergebnisse der Kartierung sind im Bestandsplan dargestellt (siehe Anlage).

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Zimmern der Stadt Bad Langensalza. Es ist im Wesentlichen durch die bestehende Siedlungsfläche in niedriger offener Bauweise sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt (Abbildungen 6 und 7). Das Gebiet weist eine leicht südexponierte Neigung auf.



Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet von der Netzbornstraße aus Richtung Südosten

Das Plangebiet grenzt im Süden an die bituminös befestigte Landesstraße L 1042 („Netzbornstraße“) (9212). Diese Hauptstraße ist von kurzgrasigem Verkehrsbegleitgrün (9280) mit einem Straßenentwässerungsgraben am nördlichen Straßenrand gesäumt. Südlich schließen sich die Siedlungsflächen des Ortsteiles Zimmern mit Wohn- und Nebengebäuden sowie Hausgärten an (9122). Der Geltungsbereich erstreckt sich nördlich der Netzbornstraße und umfasst eine Siedlungsfläche gemischter Nutzung (9122) sowie zwei Streifen von Ackerschlägen, die mit Einsaatgrünland bestanden sind. Diese zwei Grünlandstreifen sind Teil einer sich nördlich anschließenden größeren Grünlandfläche (Ackerfeldblock DETHLIAL 49291K01). Im weiteren Umfeld folgt großflächig Ackerland. Das bebaute Grundstück des Plangebietes liegt zwischen diesen beiden Grünlandflächen und umfasst neben einem Wohngebäude mit Scheune mehrere Nebengebäude, versiegelte Flächen, Nutzgarten, Zierbeete und etliche Koniferen (v. a. Blaufichten). Im nördlichen Teil des Gartens sind neben weiterem Grünland (4223) ein eingezäunter Extensivrasen sowie nördlich davon eine Anpflanzung mit mehreren überwiegend jungen Obstbäumen (6430) und einem Nussbaum (6410) vorhanden. Östlich des Geltungsbereiches verläuft ein Grünweg (9214), welcher von der L 1042 mit einer asphaltierten Zufahrt (9216) ausgehend in Richtung Norden verläuft. Der Grünweg liegt zwischen dem Grünland des Plangebietes und dem östlich davon befindlichen Acker (4110).

Westlich des Plangebietes liegt eine weitere Siedlungsfläche (9122). Diese umfasst eine Scheune mit Garten aus überwiegend Extensivrasen und mehreren älteren Obstbäumen (Brusthöhendurchmesser [BHD] 20-25 cm). Nördlich des Grundstücks liegt eine Fläche mit grasreichen, ruderalen Säumen und ebenfalls einzelnen älteren Obstbäumen. Im Westen grenzt eine Brache mit Obstbäumen an dieses Grundstück.





Abbildung 7: Blick auf das Plangebiet aus Richtung Westen

### Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Zu- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad / Entwicklungspotenzial“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit/Wiederherstellbarkeit“. Für vegetationsarme bzw. -freie Biotoptypen wird zusätzlich das Kriterium des „Faunistischen Potenzials“ herangezogen. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Variationen eines Biotoptyps mit wert einschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Zu- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche. Vor allem für Flächen der Siedlungsbereiche kann eine weitere Differenzierung (TMLNU 2005) beispielsweise entsprechend dem Versiegelungsgrad erfolgen.

**Tabelle 1: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche entsprechend dem rechnerischen Endwert nach TMLNU (1999) und der gutachterlichen Ausdifferenzierung (TMLNU 2005)**

numerischer Endwert	Bedeutung
46-55	sehr hoch
36-45	hoch
26-35	mittel
16-25	gering
0-15	sehr gering bis fehlend (versiegelte Flächen)

### Biotope mit sehr hoher Bedeutung

*Als sehr hochwertig werden Biotope mit einem hohen Gefährdungs- oder Seltenheitsgrad, mit einer sehr hohen Naturnähe und einem besonders hohen Struktureichtum eingestuft. Sie sind nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbar. Häufig stellen sie Lebensräume stark gefährdeter Arten dar.*

Biotope mit sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Biotope mit hoher Bedeutung**

*Als hochwertig werden Biotope mit oft nur geringen anthropogenen Einflüssen, einem hohen Strukturreichtum und/oder nur schwerer Regenerierbarkeit eingestuft.*

Biotope mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz gibt es im Plangebiet nicht.

**Biotope mit mittlerer Bedeutung**

*Eine mittlere Bedeutung besitzen Biotope mit einer durchschnittlichen anthropogenen Überprägung bzw. mit einer mittleren Nutzungsintensität. Sie sind in relativ kurzen Zeiträumen an gleicher oder anderer Stelle wieder herstellbar und weisen in der Regel keine gefährdeten Arten auf.*

Biotope mit einer mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind:

- Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte mit Gehölzaufwuchs von 40 bis 70 % Deckung (4713-3): Endwert 33 (Grundwert 30, Aufschlag +3 wegen Gehölzen)
- mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Laubbaum (6410): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Obstbaum (6410): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

**Biotope mit geringer Bedeutung**

*Lebensräume mit geringer Bedeutung zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind stark durch menschliche Einflüsse überprägt.*

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- Verkehrsbegleitgrün (9280): Endwert 25 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Siedlungsflächen, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Hausgarten (9122): Endwert 25 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Nadelbaum (6420): Endwert 20 (Grundwert 30, Abwertung -10 aufgrund der standortfremden Arten)
- Ackerland (4110): Endwert 20 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

**Biotope mit fehlender bis sehr geringer Bedeutung**

*Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist versiegelte Flächen und bieten praktisch keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.*

Biotope mit fehlender bis sehr geringer Bedeutung sind:

- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) – Erd-/Grünweg (9214): Endwert 20
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216): Endwert 0
- Siedlungsflächen, gemischte Nutzung, ländliche Prägung – Gebäude und sonstige versiegelte Flächen (9122): Endwert 0

**Tiere und Pflanzen**

Laut Aussage des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis liegen im LINFOS keine Angaben über geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes vor (elektronische Mitteilung am 20.11.2019). In der Feldflur ca. 0,5 km nordöstlich von Zimmern wurde das Rebhuhn (*Perdix perdix*) nachgewiesen.

Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Im gesamten Plangebiet sind Brutvorkommen von Vögeln (z. B. Bodenbrüter, Freibrüter in Gehölzen) möglich bzw. zu erwarten. Wertgebende Alt- oder Höhlenbäume sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Im Grünland und in den

Ruderalflächen bzw. in den Gehölzstrukturen sind zudem Lebensräume von Insekten und Kleinsäugetern, wie Mäuse und Maulwürfe, vorhanden. Im Rahmen der durchgeführten Geländebegehungen, u. a. zur Biotoptypenkartierung, wurden keine Vorkommen oder Hinweise auf den Feldhamster festgestellt.

### **Schutzgut Fläche**

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das vorgesehene Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4.352 m<sup>2</sup>. Davon sind derzeit ca. 21 % versiegelte und teilversiegelte Flächen. Damit sind Vorbelastungen des Schutzgutes vorhanden.

### **Schutzgut Boden**

Laut Bodengeologischer Karte der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUBN 2020a) herrscht im Plangebiet die Leitbodenform Ton, lehmiger Ton (Keuper) (t 2) vor, die Kalkpelosol und Rendzina aus grusarmem (Kryo-) Ton und schluffig-tonigem Verwitterungssubstrat bildet. Diese Böden sind meist flachgründig und befinden sich in Hanglagen vorwiegend mäßiger bis z.T. steilerer Neigung.

Gemäß Vorgaben des Leitfadens zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) werden die Boden(teil)funktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens näher betrachtet.

Lebensraum für Pflanzen: Diese Teilfunktion wird mit Hilfe der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften“ und „Naturnähe“ bewertet.

Der im Plangebiet vorkommende natürliche Bodentyp weist keine extremen oder selten vorkommenden Standorteigenschaften auf, so dass von keinem besonderen Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften auszugehen ist. Die Nutzung der Böden der Leitbodenform Ton, lehmiger Ton (Keuper) (t 2) besteht in vorwiegend Ackerflächen, z. T. in Grünland (auch Hutungen). Die Bodenwertzahlen liegen bei durchschnittlich 46 (min. 30 bis max. 64). Die Bedeutung dieser Böden für die Ernährungssicherheit ist mittel. Es besteht eine z. T. stark eingeschränkte Anbaueignung für Hackfrüchte (besonders Kartoffeln). Die Anbaueignung für Getreide und Feldfutter ist vergleichsweise günstig mit relativ hohem Ertragspotential. Eine Ertragsunsicherheit liegt vor.

Der natürliche Boden ist im Plangebiet in den überbauten und (teil-) versiegelten Siedlungsflächen stark überformt bzw. zerstört. In den Grünland- und extensiv genutzten Gartenflächen ist von einem weitgehend natürlichen Bodenaufbau auszugehen.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt: Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert. Hierzu wird u.a. die nutzbare Feldkapazität herangezogen.

Die Böden der Leitbodenform Ton, lehmiger Ton (Keuper) (t 2) weisen trotz einer beträchtlichen Wasserspeicherfähigkeit einen periodischen Wassermangel auf (physiologisch trockene Standorte). Der Wasserhaushalt ist im Ganzen unausgeglichen (Quellen und Schrumpfen, Vernässung und starke Austrocknung im Wechsel). Die Böden besitzen eine geringe Garebereitschaft und ein entsprechend ungünstiges Gefüge.

Filter- und Pufferfunktion: Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird durch Bodeneigenschaften, wie z.B. pH-Wert, Humus- und Tongehalt, Grund- und Stauwassereinfluss, bestimmt. Diese Eigenschaften beeinflussen u.a. die Mobilität von Schadstoffen im Boden.

Die Böden der Leitbodenform Ton, lehmiger Ton (Keuper) (t 2) weisen bei einem relativ ungünstigen Krümelgefüge ein vergleichsweise hohes Nährstoffpotential auf. Kalkreserven zur Pufferung bzw. Bindung von Schadstoffen sind reichlich vorhanden, so dass diesen Böden eine mittlere Bedeutung für die Filter und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen zukommt.

Vorbelastungen: Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Plangebiet durch die bestehenden Siedlungsflächen und die Ackernutzung als vorbelastet einzustufen.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Der vom Vorhaben betroffene Grundwasserkörper ist der GWK „Westliches Thüringer Keuperbecken“ (ID DETH\_SAL GW 026\_2). Dieser befindet sich in einem chemischen und mengenmäßigen guten Zustand. Der Grundwasserkörper dient der Trinkwassernutzung (s. a. Trinkwasserschutzzone) (TLUBN 2020a).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum Keuper der Thüringischen Senke. Hier sind Kluft-Grundwasser(-gering)leiter mit silikatischem, sulfatischem oder karbonatischem Gesteinschemismus und mäßig bis geringer Durchlässigkeit charakteristisch. Die Lithologie besteht aus Sandstein, Tonstein, Gipsstein, Dolomitstein oder Kalk (BGR 2016).

Die Grundwasserneubildung im Untersuchungsraum beläuft sich auf 100 bis unter 125 mm/a (TLUBN 2020b). Die Grundwasserneubildung erfolgt dabei im Plangebiet im Bereich des Grünlandes, der Gärten und der Grassäume (einschließlich Verkehrsbegleitgrün).

Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist für den Bereich des Plangebietes sehr gering. Gemäß Stellungnahme der TLUBN vom 14.09.2021 wird die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung am Standort als sehr ungünstig mit Sickerwasserverweilzeiten von wenigen Tagen bis max. einem Jahr eingestuft.

eine sehr ungünstigen Die Sickerwasserverweilzeit beträgt wenige Tage bis etwa ein Jahr (TLUBN 2020a)

Vorbelastungen: In den bestehenden voll- und teilversiegelten Flächen des Geltungsbereiches sind bezüglich der quantitativen Grundwasserneubildung bereits erhebliche Einschränkungen gegeben.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“ (TLUBN 2020b). Die überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen ist aus Südsüdwest bis Westsüdwest. Das Klima ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig warm und trocken. Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei 8 bis 9 °C und der mittlere Jahresniederschlag bei 700 bis unter 750 mm (TLUG 2020a). Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Hanglage am nördlichen Ortsrand von Zimmern und die Vegetationsbedeckung bestimmt. Die bereits bestehenden Bebauungen mit befestigten und teilbefestigten Flächen haben aufgrund der geringen Größe eine untergeordnete lokalklimatische Wirkung hinsichtlich der Ausbildung von Wärmeinseln. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind die Einzelbäume des Plangebietes sowie die angrenzenden Gehölzbestände (Obstbäume) westlich des Plangebietes sowie in geringer Zahl innerhalb des Plangebietes von nachrangiger Bedeutung für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen. Im Hinblick auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringem Wert, tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Die offenen Agrarflächen des Plangebietes sowie in der weiteren Umgebung des Plangebietes sind dagegen für die Entstehung von Kaltluft von großer Bedeutung. Der Kaltluftabfluss erfolgt dabei im Plangebiet in südöstliche Richtung, mit einer mittleren Geschwindigkeit < 0,5 m/s, um dann entlang des Zimmerbaches abzufießen (vgl. TLUG 2000). Dabei ist dieser Kaltluftstrom weitgehend ohne Bedeutung für die Ortslage Zimmern. Geringfügige Beeinträchtigungen durch Emissionen in der Luft bestehen im Plangebiet allenfalls durch den Straßenverkehr auf der angrenzenden Landesstraße sowie den Hausbrand.

Vorbelastungen: Insgesamt ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der ländlichen Umgebung des Vorhabengebietes von einer geringen Vorbelastung des Schutzgutes Klima / Luft auszugehen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Innerthüringer Ackerhügelland (HIEKEL et al. 2004). Dieses breitet sich am Fuße der Randplatten des Thüringer Beckens aus. Es besteht aus flachwelligem Hügelland. Wegen der geringen Widerstände des Keupers konnte ein mulden-förmiges Mesorelief entstehen. Zwischen den einzelnen Bachtälern dehnen sich oft langgestreckte abgerundete flache Höhenrücken aus. Im Naturraum dominieren sehr fruchtbare Böden. Es überwiegt Ackernutzung auf sehr großen Schlägen mit sehr hoher Intensität. Waldflächen sind nur in kleinen isolierten Resten vorhanden. Der größte Teil des Naturraumes ist durch eine geringe Erlebnis- und Landschaftsbildqualität gekennzeichnet (HIEKEL et al. 2004).



Abbildung 8: Lage des Plangebietes oberhalb der Ortslage Zimmern

Das Landschaftsbild wird in der Umgebung des Plangebietes durch die offene Ackerflur sowie die südlich und östlich angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen bestimmt (Abbildung 7). Es wird im Plangebiet sowie der näheren Umgebung durch den flachgeneigten südexponierten Hang oberhalb der Ortslage Zimmern geprägt, welcher bereits eine vereinzelte (Wohn)Bebauung und Hausgärten aufweist. Dominierend für diesen Talhang ist die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Intensivgrünland. Südlich angrenzend folgen im Anschluss an die Landesstraße die Siedlungsflächen von Zimmern in typisch ländlicher Prägung. Der flachgeneigte Talhang geht unweit oberhalb des Plangebietes in die offene, ebene Ackerflur über. Wertgebende Elemente sowie die Einsehbarkeit verringernde Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Einsehbar ist somit der gesamte Geltungsbereich von den angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen. Aufgrund der offenen Lage oberhalb der Ortslage Zimmern ist das Plangebiet auch aus der weiteren (südlichen) Umgebung sichtbar.

Vorbelastungen: Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die vorhandenen Gebäude, die lückenhafte Ortsrandeingrünung und die umgebende relativ ausgeräumte Agrarlandschaft bereits überformt.

### 3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet umfasst keine Flächen von Natura 2000-Gebieten. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet sowie das gleichnamige EG-Vogelschutzgebiet „Hainich“ (DE 4828-301) etwa 1,8 km südwestlich des Plangebietes. Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete können aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens (gemischte Bebauung) ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen und Lärm.

Gegenwärtig erfolgen in der näheren Umgebung als auch innerhalb des Plangebietes überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung sowie eine Wohn- und Handwerksnutzung. Die angrenzende Landesstraße L 1046 (Netzbornstraße) wird für den Durchgangsverkehr der westlich liegenden Ortschaften in Richtung Bad Langensalza genutzt, wobei die Verkehrs- und Lärmbelastungen als mäßig einzustufen sind.

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis vom 27.01.2021 befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet

### **3.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden. Kultur- oder sonstige Sachgüter sind in der Umgebung sowie im Plangebiet selbst nicht bekannt.

## **3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung**

### **3.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)**

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“.

Bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin im Wesentlichen als Acker-/Grünland, sowie im Bereich des bebauten Grundstückes als Gewerbebau mit Wohnung genutzt werden. Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches würden weiterhin nach den Vorschriften des § 35 BauGB beurteilt, so dass für diese Flächen lediglich eine Bebauung mit denen nach § 35 BauGB zulässigen Anlagen/Nutzungen möglich ist.

### **3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)**

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der bestehenden Festsetzungen ausgegangen (Worst-Case-Szenario).

### **Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen**

Bauphase: Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es zu einem weitgehend vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen der vorgesehenen Bauflächen im Plangebiet kommen wird, da sowohl für die Gebäude selbst (z. B. Baugrube, Oberflächenabtrag) aber auch für die Erschließungsarbeiten großflächig in die vorhandenen Biotopstrukturen eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es nicht nur zu einem Verlust von Biotopstrukturen sondern auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört. Mit Ausnahme der abschließend überbauten und befestigten Flächen können auf den Freiflächen (mind. 70 % bzw. 40 % der Baugrundstücke) wieder eine Bodenlebensgemeinschaft sowie neue Biotopstrukturen der Hausgärten entstehen, wobei entsprechend den Festsetzungen Strauchhecken zu pflanzen sind. Das Plangebiet umfasst Landwirtschaftsflächen (als Grünland genutzter Ackerschlag) sowie bereits mit Gebäuden bebaute und sonstige versiegelte Flächen mit einem

Hausgarten, wobei vom Verlust vor allem der Landwirtschaftsfläche sowie Grassäume mit mittlerer natur-schutzfachlicher Bedeutung betroffen ist.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebietes als Mischgebiet. Hierzu werden im Nachgang zur Bauphase im Bereich der Wohnhäuser Hausgärten angelegt sowie die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Es entstehen mit den Hausgärten je nach Ausprägung unterschiedlich strukturierte Bereiche geringer bis mittlerer Bedeutung (Bewertung: 25), wobei davon ausgegangen werden muss, dass auch im Nachgang zur Bauphase weitere Flächenbefestigungen bis zum Erreichen der zulässigen Grundflächenzahl möglich sind (max. 30 % bzw. 60 % der Baugrundstücksfläche).

Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die vorkommen- den Arten in den angrenzenden Offenlandbereichen ausreichend Ersatzlebensräume finden. Zudem kön- nen die entstehenden Hausgärten je nach ihrer Strukturvielfalt für die Tierarten der Siedlungsbereiche neue Lebensräume bieten.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird aufgrund der Verluste und Überbauungen von Biotopen überwiegend mittlerer Wertigkeit als „mittel“ eingestuft.

### **Schutzgut Fläche**

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung und die bauzeitlichen Zuwegungen. Zudem entstehen in der Bauphase die Erschließungsanlagen sowie die einzelnen Gebäude, was zu einem Flächenverbrauch führt.

Nach Umsetzung der Planung ist von einem Flächenbedarf der überbauten und versiegelten Flächen von maximal 1.743 m<sup>2</sup> auszugehen. Dies entspricht einem Flächenanteil von insgesamt 40 % der als Mischge- biet ausgewiesenen Plangebietsfläche. Damit erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen um 19 % gegen- über dem Bestand.

⇒ Aufgrund eines insgesamt geringen Flächenverbrauches wird dem Eingriff in das Schutzgut Fläche eine geringe Bedeutungsstufe zugeordnet.

### **Schutzgut Boden**

Bauphase: Im Rahmen der Bauphase kommt es im Bereich der Bauflächen zu umfangreichen Eingriffen in den Bodenhaushalt. Dabei führen Überbauung und Versiegelung zu einem vollständigen und anhaltenden Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Boden geht dem Naturhaushalt unwiederbringlich verloren. Zudem kann eine erneute Bodenbildung auf diesen Flächen nicht einsetzen. Während der Bauphase kommt es zudem zu einer temporären Beeinträchtigung der an die eigentlichen Bauvorhaben angrenzenden Flächen u. a. für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen und auch für die erforderliche Baufreiheit im direkten Umfeld der geplanten Gebäude. Da diese Eingriffe nur temporär sind, kann nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf diesen Flächen wieder eine Bodenentwicklung stattfinden. Zudem werden auf diesen Flächen im Anschluss an die Baumaßnahme Hausgärten angelegt, so dass der wieder aufgetragene Boden langfristig wieder seine Funktionen im Boden- und Naturhaushalt übernehmen kann.

Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase der Gebäude ist insgesamt von geringen zu- sätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens auszugehen. Diese resultieren vor allem aus einer fortlaufenden Bewirtschaftung und damit Unterbrechung der Bodenentwicklung im Ah-Horizont der als Hausgärten ge- nutzten Flächen.

⇒ Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe der Plangebietsfläche (Festsetzung von zwei neuen Bau- flächen), aber auch der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, wird der Konflikt im Schutzgut Boden als gering bis mittel eingestuft.

## **Schutzgut Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser:

Bauphase: Eine direkte Beeinträchtigung des Grundwassers ist während der Bauphase nicht zu erwarten, da keine direkten Eingriffe in das Grundwasser erfolgen und vom ordnungsgemäßen Einsatz der Baufahrzeuge ausgegangen werden muss. Somit ist nicht von einer Verunreinigung des Grundwassers durch den Schadstoffeintrag des Baustellenverkehrs auszugehen. Die aus der Planung resultierende Versiegelung und Überbauung führt jedoch zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit verminderten Versickerung und Grundwasserneubildung. Mögliche Bodenverdichtungen und temporäre Flächenbefestigungen während des Baubetriebs führen zu einer temporären Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhungen des Oberflächenabflusses.

Betriebsphase: Mit der Bodenversiegelung sind auch Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte bzw. befestigte Flächen auftrifft, kann nicht direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Folgen im Gebiet selbst sind eine verminderte Grundwasserneubildung. Dagegen ist davon auszugehen, dass es in Folge der vertikalen Gestaltung und Strukturierung der Gärten mit Bäumen und Sträuchern zu einer erhöhten Verdunstungsrate und einer verbesserten Niederschlagsrückhaltung kommt. Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet zudem, dass die zusätzliche Versiegelung im Verhältnis zur Gesamtgrundfläche gering ausfällt. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Der vorliegende Grundwasserkörper Westliches Thüringer Keuperbecken weist einen guten mengenmäßigen Zustand auf. Der verhältnismäßig geringe Flächenverbrauch wird bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer unwesentlichen Verminderung der Grundwasserneubildung beitragen. Eine Verringerung des mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers ergibt sich daraus nicht. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) ist die Gefahr einer potentiellen Grundwasserbelastung durch einsickernde Schadstoffe gering.

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

## **Schutzgut Klima / Luft**

Bau-/Betriebsphase: Lufthygienische Belastungen während der Bauphase durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen sind temporär und daher nicht als nachhaltig einzustufen. Im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst sind bereits gewerblich genutzte Gebäude vorhanden. Die geplante zusätzliche Bebauung von zwei Bauflächen führt zu einer Verringerung der Flächen mit klimatischen Ausgleichsfunktionen. Entsprechend der Topographie mit angrenzenden großflächigen Ackererschlägen ist die vorhandene Landwirtschaftsfläche des Plangebietes als Kaltluftproduktionsfläche von nachrangiger Bedeutung.

Die versiegelten und überbauten Flächen sind dagegen zu den Extremstandorten zu rechnen. In deren direktem Umfeld entstehen vor allem in den Sommermonaten wesentlich trocknere und wärmere Bedingungen. Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen in den angrenzenden Siedlungsbereichen sind auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl und den Festsetzungen zu Bepflanzungen auch bei einer vollständigen Ausnutzung der zulässigen Nutzung nicht zu erwarten. Aufgrund der zunehmenden Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebietes mit einer leichten Zunahme der Emissionen durch den motorisierten Individualverkehr sowie den Hausbrand, ggf. Teil mit Kaminen zu rechnen.

⇒ Das Vorhaben führt zum Verlust von Flächen mit geringfügigen klimatischen Ausgleichsfunktionen. Insgesamt sind mit dem Vorhaben geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft zu erwarten. Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen in der Ortslage Zimmern sind mit dem Vorhaben auf Grund der Lage des Plangebietes und der festgesetzten Grundflächenzahl nicht verbunden.



### **Schutzgut Landschaftsbild**

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase wird das Landschaftsbild vorübergehend durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs gestört. Bei Umsetzung der Planung wird die vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsteiles Zimmern sinnvoll ergänzt und eine klare Abgrenzung des nördlichen Ortsrandes geschaffen. Das Plangebiet befindet sich oberhalb einer nach Süden sichtbaren Hanglage. Durch begrenzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, GRZ etc.) wird diesem Effekt entgegengewirkt. Neben der Vorgabe, dass 70% bzw. 40% der Mischgebietsfläche nicht mit baulichen Anlagen überdeckbar ist (Gartenfläche), führt die Festsetzung zur Pflanzung einer Strauchhecke zur Abgrenzung des Plangebietes hin zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. zur offenen Landschaft.

⇒ Die geplante Bebauung führt zu keiner nachteiligen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild.

### **Mensch und seine Gesundheit**

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer Beeinträchtigung der in den angrenzenden Gebäuden wohnenden Bevölkerung, insbesondere durch eine zeitlich begrenzte Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und damit der Menschen eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt, d. h., dass auch mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sind. Aus diesem Grund ist von keinen gegenüber der bisherigen Nutzung wesentlich erhöhten Lärmemissionen aus dem Plangebiet auszugehen. Die geplante Nutzung selbst führt folglich zu keinen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit durch Schadstoffe oder Lärm in den angrenzenden Gebieten sowie im Plangebiet selbst.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Sie sind aber in Folge der Lage in einem archäologischen Relevanzgebiet auch nicht auszuschließen. Ungeachtet dessen kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

### **Wechselwirkungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura 2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist durch die zusätzliche Überbauung ein verhältnismäßig geringer Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotopen mittlerer Wertigkeit. Aufgrund der Versiegelung kommt es in diesen Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Außerdem führt die Überbauung zu einer stärkeren Aufheizung und zur Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

### **Gesamteinschätzung**

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ ist bei Umsetzung der Planung teilweise mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese betreffen vor allem die Versiegelung und Überbauung des Schutzgutes Boden und eine Verringerung der Grundwasserneubildung sowie den Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen. Da jedoch keine hochwertigen Biotopstrukturen beeinträchtigt werden und die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Festsetzung zu Bepflanzungen eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten, sind die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

### **3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB**

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein geplantes Mischgebiet. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) sowie ggf. Lichtverschmutzung (v. a. im Winterhalbjahr) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden. Die o. g. Auswirkungen sind temporär und damit auch in ihren Folgen nicht nachhaltig.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führt der Hausbrand (u. a. Kamine) zu erhöhten Schadstoffbelastungen vor allem während der Wintermonate.

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Dabei reicht das Spektrum vom Bodenaushub, über Reste von Baumaterialien bis hin zu Verpackungsmaterial. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mischgebietes, in dem neben einer Wohnnutzung auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dabei fällt neben dem Hausmüll der Wohngebäude auch gewerblicher Abfall entsprechend der jeweiligen Art eines Gewerbebetriebes an. Sowohl der Hausmüll als auch der Gewerbemüll werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband beseitigt.

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)**

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Betriebsphase: Ausgehend von der zulässigen Nutzung im Mischgebiet ist während der Betriebsphase weder von Risiken für die menschliche Gesundheit noch von Gefahren oder Beeinträchtigungen des kulturellen Erbes oder der Umwelt z. B. durch Unfälle auszugehen. Unfälle in Mischgebieten führen im Gegensatz zu Gewerbe- und Industriegebieten im Regelfall zu keinen Katastrophen für den Menschen und die Umwelt.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen vom Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden in Folge des Hausbrandes Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert werden. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z.B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignisse, sind nicht zu erwarten, da anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt wird und an das Plangebiet keine Waldflächen angrenzen.

### **Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen**

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

### **3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde unter Nutzung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen, zumal sich auch die Bauphase über einen längeren Zeitraum erstrecken kann.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten) zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

#### **Bodenschutzgesetz**

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u.a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

### **Immissionsschutz**

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten. Die Vorgaben der AVV-Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen) sind einzuhalten.

Schutz vor Lärm: Im Mischgebiet sind die gem. DIN 18 005 anzusetzenden Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten.

**Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.**

Festsetzung einer Grundflächenzahl: Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,6 wird die überbaubare Fläche begrenzt. Damit wird weiteren Beeinträchtigungen, vor allem dem Bodenverlust, entgegengewirkt. Diese Begrenzung ist vor allem in der Planungs- und Bauphase relevant.

Festsetzung, die Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Durch eine versickerungsoffene Bauweise können zumindest einige Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden (z.B. Versickerung, Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktionen). Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Festsetzung zur Anpflanzung von dreireihigen Strauchhecken aus heimischen und standortgerechten Arten. Durch die Heckenpflanzungen erfolgt eine optische Begrenzung des Plangebietes zu den nördlich anschließenden Agrarflächen. Die Hecken bieten zudem zahlreichen Arten Lebensraum und tragen damit zur naturschutzfachlichen Aufwertung des nördlichen Randes des Gebietes bei. Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

### **3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d.h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d.h. im Einzelfall auch vorlaufend, wieder „gut machen“ kann. Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z. B. durch die einer geringen Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Biotopstrukturen. Diesen Grundsätzen folgend wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,6 zur Begrenzung der überbaubaren Flächen festgesetzt. Des Weiteren erfolgte die Festsetzung eines Baufensters, um die Einordnung der Gebäude straßennah zu steuern. In Anlehnung an die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) und dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) wurden für die bestehenden einzelnen Biotoptypen des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ unter Berücksichtigung der Vorbelastungen Biotopwerte ermittelt, die sich aus dem Produkt der

Biotopfläche und der Bedeutungsstufe ergeben (= Bestandwert). Es wurde ein Bestandwert von 71.635 Werteinheiten ermittelt (Tabelle 2).

**Tabelle 2: Ermittlung des Biotopwertes (Bestand)**

Nutzung (Biotoptyp)	Biotopwert	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Bestandwert
Acker (4711)*	20	2.835	56.700
grasreiche, ruderaler Säume (4711)	30	52	1.560
Siedlungsflächen, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Hausgarten (9122)	25	535	13.375
Siedlungsflächen, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Gebäude (9122)	0	493	0
Siedlungsflächen, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - sonstige versiegelte Flächen (9122)	0	437	0
<b>Summe Bestand</b>		<b>4.352</b>	<b>71.635</b>

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 30 = mittel)

\* Einordnung als Ackerland gem. Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (= Ackerfeldblock)

In einem zweiten Schritt werden die Biotopwerte für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend den vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt (= Planungswert). Der Vergleich der Summen der Biotopwerte im Bestand und in der Planung zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder -zuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

**Tabelle 3: Ermittlung des Biotopwertes (Planung)**

Geplante Nutzung	Biotopwert	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Planungswert
Mischgebiet (MI <sub>1</sub> ), GRZ 0,3		2.894	
davon überbaubar gem. GRZ 0,3	0	868	
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	25	1.490	37.250
davon nicht überbaubar Pflanzgebot: Strauchhecke	40	536	21.440
Mischgebiet (MI <sub>2</sub> ), GRZ 0,6		1.458	
davon überbaubar gem. GRZ 0,6	0	875	0
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	25	583	14.575
<b>Summe Planungswert</b>		<b>4.352</b>	<b>73.265</b>

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 30 = mittel)

Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die Gegenüberstellung der Summen von Bestands- und Planungswert zeigt, dass bei Umsetzung der Planung unter Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertgewinn gem. Thüringer Bilanzierungsmodell eintritt. Dieser Wertgewinn erfolgt vor allem durch eine bilanzwirksame Aufwertung der Ackerflächen durch die vorgesehenen Heckenpflanzungen sowie die Hausgärten. Letztere haben aufgrund ihrer Strukturvielfalt und der damit verbundenen höheren Biodiversität einen höheren Bilanzwert als Ackerflächen. Entsprechend dem Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden keine gesonderten externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **3.3.6 Belange des Artenschutzes**

Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Arten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Der vom Landratsamt gem. Stellungnahme vom 27.01.2021 geforderte Artenschutzfachbeitrag i. S. d. § 44 BNatSchG (s. Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass durch vorliegende Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände erfüllt werden. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

**Unabhängig von diesem Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages ist bei allen zukünftigen Vorhaben der zum Zeitpunkt der Vorhabensumsetzung relevante Artenbestand zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten dabei generell unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.3.7 Alternativenprüfung**

Gemäß dem BauGB Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) Nr. 2d sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Durch den Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung nördlich der Ortslage Zimmern geschaffen werden. Aufgrund der Lage des Ortsteiles Zimmern innerhalb einer Trinkwasserschutzzone II wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich der Landesstraße und damit außerhalb der Trinkwasserschutzzone gewählt. Die bereits vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes soll um bis zu zwei Wohnhäuser erweitert werden. Durch die geplante Bebauung wird die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt und eine klare Abgrenzung des nördlichen Ortsrandes geschaffen.

## **3.4 Ergänzende Angaben**

### **3.4.1 Methodik**

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i. S. d. BNatSchG weiter.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i. S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die eigenen Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens, zumal das Plangebiet bereits erschlossen und teilweise bebaut ist. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

### **3.4.2 Monitoring**

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen.

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind im Ergebnis des Umweltberichtes für die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ vorgesehen:

- Überprüfung des Anwuchses der Strauchhecke nach dem 3. und 5. Standjahr

### 3.4.3 Zusammenfassung

Die Stadt Bad Langensalza beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ Baurecht für zwei weitere Wohnhäuser im Ortsteil Zimmern zu schaffen. Zudem soll die vorhandene Bebauung im Bestand und für eine weitere Nutzung gesichert werden. Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke werden derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich (gem. § 35 BauGB) zugeordnet. Der Bebauungsplan Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ regelt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung der Flächen des Plangebietes. Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biototypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, EU-Vogelschutzgebieten sowie von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst und bilanziert.

Durch das geplante Vorhaben erfolgen keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten. Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ ist bei Umsetzung der Planung teilweise mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese betreffen vor allem die Versiegelung und Überbauung des Schutzgutes Boden, eine Verringerung der Grundwasserneubildung sowie den Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen. Da jedoch keine hochwertigen Biotopstrukturen beeinträchtigt werden und die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Festsetzung zu Bepflanzungen eine Durchgrünung des Mischgebietes gewährleisten, sind die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als gering bis mittel einzustufen. Gemäß dem Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden keine gesonderten externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit den festgelegten Maßnahmen wird den Anforderungen des Naturschutzrechts im Plangebiet vollumfänglich entsprochen.

## 4 Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen

---

- BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 V am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- BFG - BUNDESANSTALT FÜR GEWÄSSERKUNDE (2020): Bund/Länder- Informations- und Kommunikations-plattform Wasserblick: Wasserkörpersteckbriefe der EU-Wasserrahmenrichtlinie. - <http://geoportal.bafg.de/mapapps2/resources/apps/WKSB/index.html?lang=de> (abgerufen März 2020)
- BGR - BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE [Hrsg.](2016): Regionale Hydrogeologie von Deutschland. Die Grundwasserleiter: Verbreitung, Gesteine, Lagerungsverhältnisse, Schutz und Bedeutung. - Geologisches Jahrbuch Reihe A Allgemeine und regionale geologie Bundesrepublik Deutschland und Nachbargebiete Heft 163, 456 S.

- BlmSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BUSHART, M. & SUCK, R. (2008): Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens. – Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt u. Geologie 78: 1-139.
- DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Berechnungsverfahren; Mai 1987.
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193-229).
- GDI-Th - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2020): Kartendienst. - <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control> (abgerufen Februar 2020).
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.
- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LRA - LANDRATSAMT UNSTRUT-HAINICH-KREIS (2019): Bereitstellung der LINFOS-Daten für den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza. Elektronische Postmitteilung am 20.11.2019.
- RAS-LP 4 - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. – FGSV-Verlag, Köln, 32 S.
- RP-NT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORDTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Nordthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012).
- SCHOBER & PARTNER - BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (1994): Landschaftsrahmenplan Ostthüringen - Fachgutachten. - Auftraggeber Thüringer Landesanstalt für Umwelt, 239 S.
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert am 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).
- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 21. Dezember 2020 (GVBl. S. 665).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)



- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2020a): Kartendienst des TLUBN. <http://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionId=C1A69813059E3B0B1018A86B41973285> (abgerufen Mai 2020)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2020b): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - [http://www.tlug-jena.de/uw\\_raum/umweltregional/index.html](http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html) (abgerufen Mai 2020).
- TLUG - Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (o. J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - [http://www.antares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH\\_Legende\\_Leitbodenformen.pdf](http://www.antares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf) (abgerufen Mai 2020).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [AUFTRAGGEBER](2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München. CD-ROM.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2018): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 04.05.2018). – Je-na, 80 S. und Anlagen - [https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/content/kartieranleitung\\_biotope\\_offenland\\_2\\_0.pdf](https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/content/kartieranleitung_biotope_offenland_2_0.pdf) (abgerufen August 2018)
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1996): Grundwasser in Thüringen - Bericht zu Menge und Beschaffenheit. – Gotha und Jena, 116 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1997): Vorläufige Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen aus „Regelfallfeststellung und Handlungsanforderung zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen“ - Stand 03.04.1997, Anhang, S. 17.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.
- VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. EU L 20, S. 7).