

AUFHEBUNG des BEBAUUNGSPLANES

**„WINDMÜHLE“
(ALLGEMEINES WOHNGEBIET)**

**der GEMEINDE AM ETTERSBERG / OT HOTTELSTEDT
(ehem. Gemeinde Hottelstedt)**

BEGRÜNDUNG – VORENTWURF

Stand: März 2021

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
M.Sc. W. Reif

Grünordnung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. (FH) A. Hölzer

Telefon: 036453 / 865 -0 Fax: 036453 / 86515

Auftraggeber: Gemeinde Am Ettersberg
Hauptstraße 23
99439 Am Ettersberg

INHALTSVERZEICHNIS

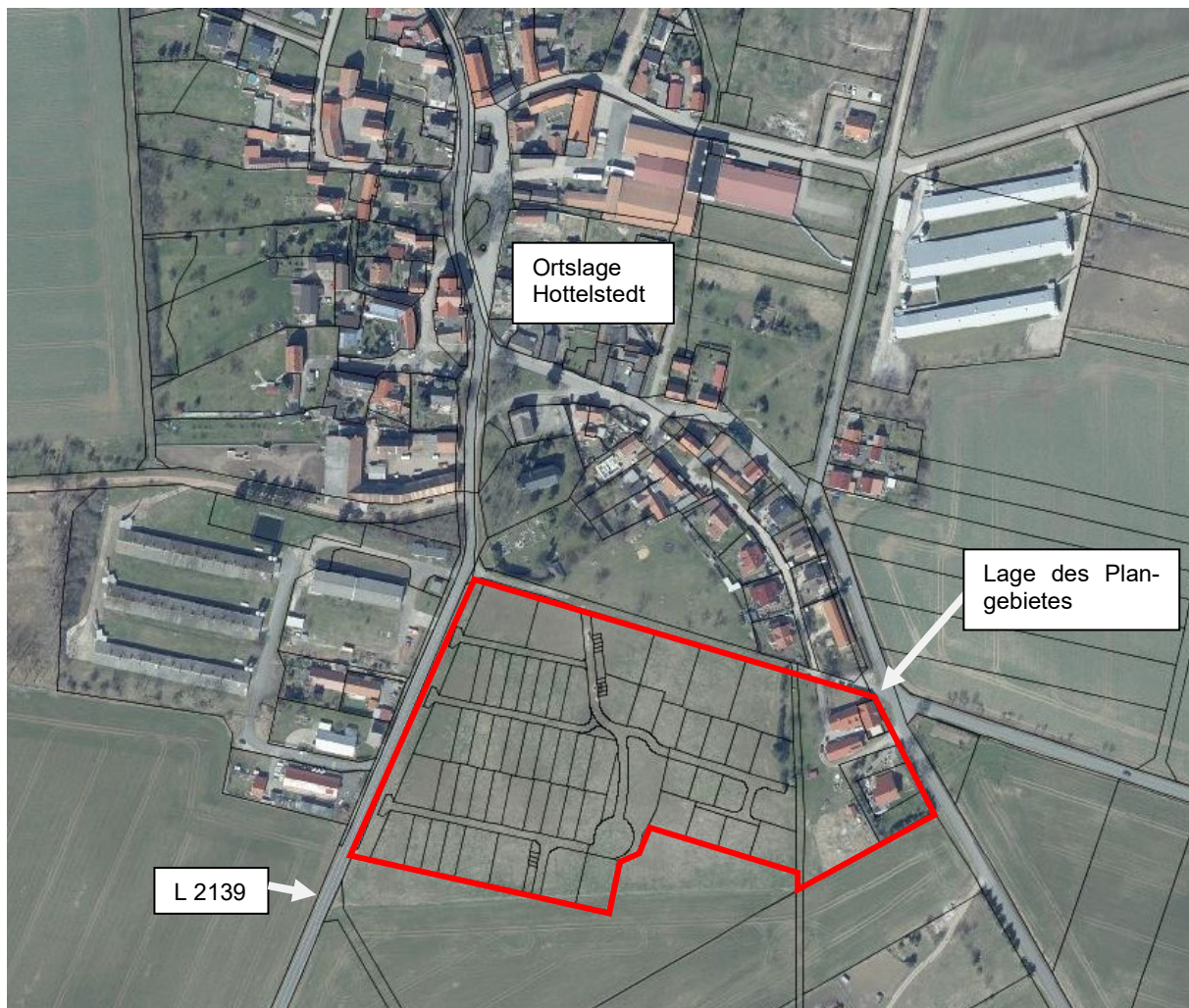
1. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN.....	2
1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes	2
1.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
2. ANLASS DER AUFHEBUNG	4
2.1 Ursprüngliche Planung	4
2.2 Entwicklung des Bebauungsplangebietes	4
2.3 Flächennutzungsplan.....	4
2.4 Gründe für die Planaufhebung	4
3. VERFAHRENSABLAUF	5
4. RAUMORDNERISCHE ZIELVORGABEN.....	6
4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2025 des Landes Thüringen.....	6
4.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).....	6
5. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG	6
5.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht.....	6
5.2 Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange	7
5.3 Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung	7
5.4 Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung.....	7
5.5 Eigentumsverhältnisse.....	7
5.6 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Aufhebung auf die Gemeinde	7
6. UMWELTBERICHT	8
6.1 Einleitung.....	8
6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung).....	15
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	16
6.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB).....	16
6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
7. GRÜNORDNUNGSPLAN	16
7.1 Einleitung.....	16
7.2 Flächenbilanz	17
7.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	17
8. QUELLEN.....	19

1. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet für das Wohngebiet „Windmühle“ befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Hottelstedt, welche heute zur Gemeinde „Am Ettersberg“ gehört. Im Jahr 1995 wurde dieses Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landesverwaltungsamt erfolgte am 16.12.1994 (AZ 210-4621.20-APD-035-WA). Der Bebauungsplan ist am 18.09.1995 in Kraft getreten.



Luftbild mit Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)
Quelle: Geoproxy Freistaat Thüringen

Der Bebauungsplan wurde auf den zu diesem Zeitpunkt geltenden Kartengrundlagen erstellt. Eine Erweiterung nach Süden für einen zweiten Bauabschnitt war vorgesehen. Insgesamt sollten ca. 180 Wohneinheiten entstehen können. Einen Bebauungsplan für den zweiten Bauabschnitt gibt es jedoch nicht.

Ziel ist es, den Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Gesamtgröße und -lage aufzuheben. Deshalb bleibt der Originalplan Grundlage für die Aufhebung.
Die Rückplanung des Bebauungsplanes erfolgt zugunsten anderer, besser geeigneter Standorte der Gemeinde.

Betroffen sind, bezogen auf die aktuellen Flurstückbezeichnungen, folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Hottelstedt:

187/1-3, 195/1-3, 195/5-64, 195/66-84, 195/86-88, 196

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,9 ha.

Den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Windmühle“ im OT Hottelstedt fasste die Gemeinde Am Ettersberg am 11.12.2019.

1.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 können insgesamt 58 Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplan sieht eine Einzel-, Reihen- und Doppelhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau vor, die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Im Plangebiet wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, die Dachneigung wurde auf 35° - 45° festgesetzt.

Zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung setzt der Bebauungsplan Pflanzgebote in Form von Einzelbäumen und flächenhaften Anpflanzungen sowie einen großzügigen Grüngürtel fest.

Das Erschließungskonzept besteht aus einer schleifenartigen Wohnstraße, die über den zweiten Bauabschnitt zweimal an die Landesstraße L2139 angebunden wäre. Dieser Schleife werden drei Stichstraßen als Wohnwege sowie mehrere Fußwegeverbindungen nachgeordnet.



Planansatz aus dem Bebauungsplan „Windmühle“ der ehemaligen Gemeinde Hottelstedt

2. ANLASS DER AUFHEBUNG

2.1 Ursprüngliche Planung

Der Bebauungsplan wurde von der ehemaligen Gemeinde Hottelstedt aufgestellt und erlangte im Jahr 1995 Rechtskraft.

Die Entwicklung eines Wohngebietes mit 58 möglichen Wohneinheiten im 1. Bauabschnitt wurde damals im Wesentlichen mit der erforderlichen Bereitstellung von Wohnbauland für die eigenen Einwohner und zur Deckung der Nachfrage aus der Region begründet.

Im Zuge der damals neuen politischen und räumlichen, strukturellen Rahmenbedingungen wurde für Hottelstedt ein dringender Handlungsbedarf zur Gewährleistung der Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten gesehen.

2.2 Entwicklung des Bebauungsplangebietes

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde kein ernsthaftes Interesse von Bauwilligen zum Erwerb eines Baugrundstücks im Bebauungsplangebiet bekundet. Es wurden weder eine Erschließung noch eine Bebauung realisiert, mit Ausnahme eines sich an die bereits vorhandene Bebauung anschließenden Einzelhauses am östlichen Rand des Plangebietes an der bereits vorhandenen Straße „Im Dorfe“.



Das Plangebiet heute

2.3 Flächennutzungsplan

Es existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hottelstedt mit Genehmigungsbescheid vom 27.02.1996, in welchem das Gebiet entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Seit dem 01. Januar 2019 ist Hottelstedt ein Ortsteil der Gemeinde Am Ettersberg. Es existiert kein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet.

In diesem Zuge können durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Windmühle“ in Hottelstedt an besser geeigneter Stelle im Gemeindegebiet andere Wohnbauflächen entwickelt werden.

2.4 Gründe für die Planaufhebung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die durch die Grundstückseigentümer nicht umgesetzt werden muss, aber auf eine Umsetzung ausgelegt ist. Die bauplanerische Erforderlichkeit fehlt einem Bebauungsplan jedoch, wenn ihm auf absehbare Zeit unüberwind-

liche rechtliche oder tatsächliche Hindernisse entgegenstehen. Ein solcher Bebauungsplan erfüllt mangels Vollziehbarkeit seine Aufgabe nicht, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke planerisch zu leiten.

Der in der Begründung zum Bebauungsplan angeführte Handlungsbedarf bezüglich der Bereitstellung von Wohngrundstücken ist aus heutiger Sicht, unter Berücksichtigung der negativen demografischen Entwicklung, nicht mehr relevant. Es wird deutlich, dass ein Wohngebiet an diesem Standort am Bedarf vorbeigeht und notwendige Flächenneuausweisungen in Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde behindert. Durch den Investor ist nicht absehbar, dass Baugrundstücke verkauft werden oder eine Reduzierung der Anzahl möglich ist.

Auch mit Blick auf die Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung und den Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) erscheint eine Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen in dem vorgesehenen Ausmaß nicht sinnvoll.

Aus diesen Gründen veranlasste die Gemeinde die Aufhebung des Bebauungsplangebietes.

3. VERFAHRENSABLAUF

Der Bebauungsplan „Windmühle“ der ehemaligen Gemeinde Hottelstedt wurde am 27.05.1994 als Satzung beschlossen und am 18.09.1995 rechtskräftig. Der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen stellt die Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes dar. Er wird vollständig und ersatzlos aufgehoben.

Die Einleitung des förmlichen Planverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgte mit dem Beschluss - Nr. 44/04/2019 der Gemeinde Am Ettersberg vom 11.12.2019.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufhebung des Bebauungsplanes wird in Form einer 14-tägigen öffentlichen Auslage durchgeführt. Während dieser Zeit kann sich jedermann über die Ziele und Zwecke der Aufhebung informieren.

Folgende Verfahrensschritte werden insgesamt durchgeführt:

VERFAHRENSCHRITT

(§ 2 Abs.1 BauGB)	Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss) ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
Vorentwurf	Erarbeitung des Vorentwurfes mit Begründung
(§ 3 Abs.1 BauGB)	frühzeitige Bürgerbeteiligung (öffentliche Auslage)
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Beteiligung zum Vorentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanzen und Monitoring)
Entwurf	Überarbeitung des Vorentwurfs entsprechend den Hinweisen der TÖB/ Bürger; Erstellung des Planentwurfes
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Beschluss über die Billigung des Entwurfs/ Beschluss über die öffentliche Auslegung , ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung, mit Hinweis auf die Möglichkeit, Anregungen vorbringen zu können; öffentliche Auslage
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
(§ 1 Abs. 7 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Gemeinde über ihre Behandlung im weiteren Verfahren/ Abwägungsbeschluss Mitteilung des Abwägungsergebnisses
Aufhebung Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes (Aufhebungssatzung)
	Genehmigungsantrag
(§ 10 Abs. 2-4 BauGB)	Bekanntmachung der Genehmigung; Inkrafttreten der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung

4. RAUMORDNERISCHE ZIELVORGABEN

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2025 des Landes Thüringen

Entsprechend LEP gehört die Gemeinde Am Ettersberg zur Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ und darin zum demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innerthüringer Zentralraum“, unweit des Oberzentrums Erfurt und des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Weimar.

Das Gebiet soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. ganz Thüringen ausbauen (LEP 1.1.2 – G).

Im LEP sind Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur verankert.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig

- am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.
- am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen soll dabei ein besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP 2.4.1 – G und 2.4.2 – G).

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Flächeninanspruchnahme reduziert.

Der örtliche Bedarf kann über die Nutzung von Leerständen und Baulücken gesichert werden. Flächenneuausweisungen für Wohnbauflächen sollen nicht erfolgen. Stattdessen sollen in infrastrukturell gut ausgebauten Schwerpunktlagen der Gemeinde in angemessenem Umfang Bebauungspläne für Wohnbauflächen entwickelt werden.

Insgesamt steht die Aufhebung des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans im Einklang.

4.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)

Entsprechend dem Regionalplan Mittelthüringen liegt die Gemeinde Am Ettersberg im Ländlichen Raum, nahe dem Oberzentrum Erfurt und dem Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Weimar.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Nicht umgesetzte Bebauungspläne für überdimensionierte oder nicht sinnvolle Wohngebiete, zu denen auch der B-Plan „Windmühle“ in Hottelstedt gehört, sollen den Zielstellungen des RP-MT entsprechend aufgehoben werden.

5. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

5.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht

Der Bebauungsplan wurde, mit Ausnahme eines sich an die bereits vorhandene Bebauung anschließenden Einzelhauses am östlichen Rand des Plangebietes, seit Inkrafttreten im Jahr 1995 nicht umge-

setzt. Durch die Aufhebung entfallen die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes. Die beplanten Flächen fallen baurechtlich zurück in ihren ursprünglichen Zustand vor der Aufstellung des Bebauungsplanes (Flächen für die Landwirtschaft).

Die bereits bebauten Flächen des Gebietes sind nach Aufhebung Bebauungsplanes „Windmühle“ als Innenbereich gemäß § 34 BauGB bauplanungsrechtlich einzustufen. Dieser Teil des Gebietes ist durch die anschließende vorhandene Bebauung geprägt. Für die bestehenden Strukturen von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung lassen sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes für künftige Vorhaben (wie kleinere Neubauten, Erweiterungen etc.) die einschlägigen Vorschriften des § 34 BauGB anwenden.

5.2 Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange

Wird der Bebauungsplan „Windmühle“ aufgehoben, so erlöschen auch alle damit verbundenen Festsetzungen. Eine Wohnbebauung wäre demnach auf der bisher unbebauten Fläche nicht mehr möglich. Die unbebaute Fläche wird, wie bisher, größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Weitere Aussagen zu den Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange werden unter Punkt 6 der Begründung getroffen.

5.3 Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung

Die im Zuge der Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Erschließungsstraßen mit Anbindung an die Straße „Im Dorfe“ und die L 2139 entfallen.

5.4 Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung

Die durch die Ursprungsplanung vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung entfallen durch die Aufhebung. Es wurden noch keine Erschließungsanlagen realisiert.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb der Aufhebungssatzung befinden sich in privatem Eigentum.

5.6 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Aufhebung auf die Gemeinde

Entschädigungsansprüche:

Es wird auf die Entschädigungsansprüche durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und der zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB hingewiesen.

Nach § 42 Abs. 2 BauGB besteht eine Entschädigungspflicht durch eine Wertminderung des Grundstückes wegen Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung nur, wenn sie innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Der Bebauungsplan ist 1995 in Kraft getreten, somit ist diese Frist bereits im Jahr 2002 abgelaufen.

Darüber hinaus bestehen Entschädigungsansprüche gem. § 42 Abs. 3 BauGB nur, wenn durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung die ausgeübte Nutzung oder wirtschaftliche Verwertung erschwert oder unmöglich gemacht wird. Die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung kann auch zukünftig aufrechterhalten werden.

Die von der Aufhebung betroffenen bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Aufhebung dem Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Damit kann die Gemeinde Am Ettersberg den Bebauungsplan entschädigungslos aufheben.

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung. Es wird hier die Auswirkung der Planaufhebung auf die Umwelt bewertet. Der Wegfall der ursprünglich festgesetzten Flächen (Wohngebiet, Verkehrsflächen, Grünflächen/ Pflanzflächen) und eine zukünftig dauerhafte Nutzung als landwirtschaftliche Fläche führt planerisch in der Regel zu einer Verbesserung des Umweltzustandes (weniger Flächenverbrauch, weniger Versiegelung). Jedoch entfallen auch ursprünglich geplante Maßnahmen zur Kompensation. Der Grünordnungsplan prüft hierbei, ob die ursprünglich festgesetzten Maßnahmen ggf. teilweise bereits umgesetzt sind und ob nach dem überwiegenden Wegfall von Bebauung und Grünordnungsmaßnahmen für die bereits bebauten Bereiche noch Defizite zur Kompensation vorherrschen.

KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER AUFHEBUNGDES BEBAUUNGSPLANES

Ziel ist es, den Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Gesamtgröße und -lage aufzuheben. Die Rückplanung des Bebauungsplanes erfolgt zugunsten anderer, besser geeigneter Standorte der Gemeinde. Die detaillierten Gründe der Aufhebung sind Kapitel 2 der Begründung zu entnehmen.

ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan auch bei einer Aufhebung eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, integriert. Auch im Zuge einer Planaufhebung ist zu prüfen, ob durch die Aufhebung noch Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben und kompensiert werden müssen. In der Regel entfallen bei einer Planaufhebung jedoch die ursprünglich geplanten Eingriffe.

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

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

BESTANDSDARSTELLUNG

Hottelstedt liegt an der Nordabdachung des Großen Ettersberges im Übergang zum Thüringer Becken nordwestlich von Weimar. Die Umgebung der Ortslage ist geprägt durch ausgeräumte, Ackerflächen. Südlich liegt der Ettersberg mit seinen großen Waldgebieten.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Hottelstedt und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein kleiner Teilbereich mit drei Wohngebäuden bebaut, im Umfeld der Gebäude werden die Grünflächen gärtnerisch genutzt (Gehölze, Rasen, Ziergarten, etc.).

Angrenzende Nutzungen sind im Norden dörfliche Wohn- und Mischbauflächen mit umgebenden Grünflächenbestand sowie die Kirche mit umliegendem Friedhof, im Osten und Süden Ackerflächen (gegliedert durch Wege, Straßen, kleinere Gehölze) und im Westen eine Tierhaltungsanlage sowie angrenzende Gewerbebetriebe. Ca. 500m südwestlich der Fläche befinden sich zudem 4 Windkraftanlagen, 500-600m südlich beginnen die ersten Ausläufer der Waldgebiete des Ettersberges.

METHODIK

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich der Aufhebungsfläche mit ca. 3,9 ha sowie dessen nähere Umgebung, wenn Auswirkungen darüber hinaus (möglicher Einwirkungsbereich) möglich sind.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes schutzgutbezogen erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt verbal-argumentativ bewertet.

Die Ermittlung der verbleibenden Umweltauswirkungen bzw. der Verbesserung der Umweltsituation infolge des entfallenden Eingriffes erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Auswirkungen werden unterschieden:

- **Baubedingte Auswirkungen** wie Baustelleneinrichtung oder Lärm
- **Anlagenbedingte Auswirkungen** auf den Naturhaushalt durch Flächenbeanspruchung hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderung des Landschaftsbildraumes / Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- **Betriebsbedingte Auswirkungen** können ggf. durch Schall-, Nährstoff- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt entstehen.

Die hauptsächliche Datengrundlage für die vorliegende Unterlage bildet der genehmigte Bebauungsplan für das Wohngebiet „Windmühle“ aus dem Jahr 1995 (am 18.09.1995 in Kraft getreten). Bestandteil des Bebauungsplanes für das Wohngebiet waren auch grünordnerische Festsetzungen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes war gemäß Baurecht im Jahr 1995 nicht erforderlich. Die damalige Planung beinhaltete die Festsetzung der Fläche zum Wohngebiet, mit der erforderlichen Erschließung und der Eingrünung des Geländes. Im Plangebiet wurden teilweise Bereiche mit Pflanzvorgaben zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Da die aufzuhebenden Wohngebietsflächen bisher weder bebaut noch erschlossen sind, sind auch die zugeordneten Eingrünungsmaßnahmen und Bepflanzungen nie realisiert worden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nun um eine Aufhebung des B-Planes mit seinen Festsetzungen. Eingriffe in die Natur und die Landschaft, die durch die Festsetzung zum Wohngebiet möglich gewesen wären, sind nicht mehr erforderlich und werden somit im Bereich der Aufhebungsfläche nicht realisiert.

Weitere Datengrundlagen bilden die Internetseiten der Thüringer Landesämter für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN 2021) sowie eigene Erhebungen vor Ort. Die genannten sowie alle weiteren Quellenangaben sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Umfang und Inhalt des Umweltberichtes sowie des GOP werden ferner mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Weimarer Land im Zuge der Beteiligung nach § 4 BauGB abgefragt.

**BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER
EINSCHLIEßLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Bevölkerung	
In diesem Abschnitt werden der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet:	
<ul style="list-style-type: none"> - Ursprungsplan: Wohngebiet, derzeit überwiegend nicht umgesetzt (drei Objekte im Osten jedoch vorhanden). - Erholungs- und Freizeitfunktion: Grünanlagen im ursprünglich geplanten Wohngebiet, Wanderwege in der Feldflur im Umfeld (z.B. Ettersberg hoch bedeutsam). 	<ul style="list-style-type: none"> - Wegfall Wohngebiete und Grünstruktur, dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung. - Verbleib der drei bestehenden Objekte (mit umgebenden Gärten/Gehölzen). - Vorhandene Bebauung unterliegt zukünftig den Bestimmungen nach § 34 BauGB
Schutzgut Fläche (= Bedarf an Grund und Boden)	
In diesem Abschnitt werden die Flächennutzung und die Flächengröße des Plangebietes betrachtet:	
<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet gesamt ca. 3,9 ha Fläche - Wohngebiete geplant mit GRZ 0,4 - weitere Ursprungsplanung: Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbleib Wohnbebauung im östlichen Teilbereich (incl. Umgebender Grünflächen 5.634 m²) (Flurstücke 195/1, 195/86, 195/2 und 195/3). - Vorhandene Bebauung unterliegt zukünftig den Bestimmungen nach § 34 BauGB - Restflächen des Plangebietes: Grünlandnutzung bzw. an südlicher Spritze Ackernutzung (gesamt ca. 3,3 ha).
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
In diesem Abschnitt werden sämtliche Kulturgüter (Denkmäler, Archäologische Funde etc.) und sonstige Sachgüter (allgemeine Flächennutzung) thematisiert	
<ul style="list-style-type: none"> - Im unmittelbaren Plangebiet sind derzeit keine Kultur-/Sachgüter bekannt. Insgesamt sind entsprechende Funde jedoch nie vollständig auszuschließen. - ca. 1,5 km südöstlich am Ettersberg KZ Gedenkstätte Buchenwald - z.Zt. extensive Pferdeweide auf den Flächen - vorhandene Wohnbebauung nur im östlichen Teilbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufhebung des B-Plans -> keine weiteren Bodenarbeiten geplant, eventuell vorhandene Kulturgüter im Boden werden nicht beeinträchtigt. - langfristig Erhalt derzeitiger landwirtschaftlicher Flächen - Erhalt der vorhandenen Wohnbebauung im Osten der Fläche
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Landschaftsbild	
Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Schönheit des jeweiligen Raumausschnittes. Nachfolgend werden diese Faktoren bewertet.	
<ul style="list-style-type: none"> - Naturraum 3.5 „Ettersberg“ (Nordrand) - Landschaftsprägend: Ortsrandeingrünung sowie südlich liegende Feldgehölze und Waldgebiete am Ettersberg, Offenland im Umfeld von Hottelstedt - ursprüngliche Planung: Wohngebiet, Erschließungsstraßen, Eingrünungsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - durch Verzicht auf Bebauung Erhalt unbebauter Offenlandflächen mit höherer Naturnähe - Eigenart, Vielfalt und Schönheit auf dem derzeit vorhandenen Grünland bleibt im aktuellen Zustand erhalten (mittlere Bedeutung)

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<ul style="list-style-type: none"> - Eigenart: gering (Wohngebiet) - Naturnähe: gering bis sehr gering (Siedlungsgrün, versiegelte Flächen) - Vielfalt: gering (Wohngebiet) - Schönheit: gering (Wohngebiet) - Vorbelastung: Windkraftanlagen, Tierhaltungsanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> - Gehölze am Ortsrand bleiben erhalten
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Klima, Luft	
<p>In diesem Abschnitt werden die Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Klima und die Luft thematisiert</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Regionalklima: Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel.“ Die Region ist warm und meist trocken. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7,5-9,6°C, die Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 591 bis 821 mm; im Jahresdurchschnitt sind 1.505 bis 1.563 Sonnenscheinstunden und 6 bis 20 Tage mit einer Schneedecke >10cm zu erwarten. Die überwiegend vorherrschende Windrichtung ist Südsüdwest (TLUBN Umwelt Regional 2019). - Lokalklima: ursprünglich geplanter B-Plan ist Siedlungsklima zuzuordnen (versiegelte Flächen mit Grünflächenanteil) - Umfeld von Hottelstedt sowie die derzeit als Grünland genutzte, unbebaute Fläche: großflächiges, leicht nach Norden abfallendes Kaltluftentstehungsgebiet - vorhandenen Grünflächen (Gehölze) im Umfeld der bestehenden Bebauung: lokalklimatisch relevante Ausgleichsfläche - Größere zusammenhängende Waldflächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion: am Ettersberg (>500m entfernt). 	<ul style="list-style-type: none"> - Planaufhebung: durch Verzicht auf Bebauung Erhalt einer Fläche mit Kaltluftentstehungsfunktion - Gehölze im Umfeld der bestehenden Bebauung bleiben erhalten - deutlich geringere Belastung des Lokalklimas im Vergleich zu einer Überbauung, geringere Überwärmung der Gesamtsiedlungsfläche - Wohnbebauung im östlichen Teilbereich (5.634 m² mit 40 % Versiegelung) bleibt bestehen - Vorhandene Bebauung unterliegt zukünftig den Bestimmungen nach § 34 BauGB
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Geologie/Boden	
<p>In diesem Abschnitt werden die Auswirkungen des B-Plangebietes auf den Boden und dessen natürliche Standortbedingungen thematisiert.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Geologie: Nordabdachung des Ettersberges, Gesteine des „Oberen Muschelkalkes“ (Ceratitenschichten) (TLUBN Kartenserver 2021, GK 25). - Boden: natürlich anstehender Boden mit Regulationsfunktionen für Landschaftswasserhaushalt, natürlicher Ertragsfunktion, Standortfunktion für natürliche Vegetation, Archivfunktion (Archäologica) und Ausgleichsfunktionen für Schadstoffe (Pufferfunktion): Ton, lehmig, steinig (Sedimente des Oberen Muschelkalkes, tk) und Löß-Schlämm-schwarzerde (loe3) über Muschelkalk (TLUBN Kartenserver 2021, BGKK 100). - Ursprungsplanung: Verkehrsflächen (versiegelt), Wohnbauflächen (40% versiegelt, 60% überformt), Öffentliche Grünflächen (Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt) 	<ul style="list-style-type: none"> - Planaufhebung: Wohnbebauung im östlichen Teilbereich (5.634 m² mit 40 % Versiegelung) bleibt bestehen - Vorhandene Bebauung unterliegt zukünftig den Bestimmungen nach § 34 BauGB - Restflächen des Plangebietes: Natürliche Bodenfunktionen mit Grünlandnutzung bzw. an südlicher Spritze Ackernutzung (gesamt ca. 3,3 ha) bleiben erhalten.

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Wasser	
Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer.	
<ul style="list-style-type: none"> - den Bereich um Hottelstedt liegen geringe Werte für die Grundwasserneubildung von 50 bis 75 mm im Jahr vor (TLUBN Umwelt regional 2021). Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. - Fließgewässer und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. - Die Entwässerung von Oberflächenwasser erfolgt derzeit über Oberflächenabfluss und die vorhandene Kanalisation der angrenzend bebauten Gebieten. Die Planfläche liegt im Einzugsbereich des Oberflächenwasserkörpers der Gramme (DETH_56434_0+33). Die Entwässerung des Gemeindegebietes erfolgt über Nebenbäche in die Vippach, die schließlich rund 15 km nordwestlich in die Gramme mündet. - Ursprungsplanung: Verkehrsflächen (versiegelt), Wohnbauflächen (40% versiegelt, 60% überformt), Öffentliche Grünflächen (Grundwasserneubildung erheblich beeinträchtigt, zudem erhöhter Oberflächenwasserabfluss durch Versiegelung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Planaufhebung: Wohnbebauung im östlichen Teilbereich (5.634 m² mit 40 % Versiegelung) bleibt bestehen - Vorhandene Bebauung unterliegt zukünftig den Bestimmungen nach § 34 BauGB - Restflächen des Plangebietes: unversiegelte Böden mit Möglichkeiten der Oberflächenwasserversickerung (aufgrund natürlicher Standortbedingungen jedoch stark eingeschränkt) auf insgesamt ca. 3,3 ha weiterhin gegeben - Oberflächenwasserrückhalt in Vegetationsflächen (Grünland) bleibt erhalten
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - Naturraum	
Das Plangebiet tangiert nur den Naturraum „Ettersberg“	
<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Naturraum 3.5 „Ettersberg“ (Nordrand) (HIEKEL et al. 2004). - typische Offenlandfläche mit nordexponierter Hangneigung, am Ortsrand von Hottelstedt - Im Plangebiet würde sich auf den kontinental geprägten, kalk- und nährstoffreichen Flächen Bingelkraut- und Knautgras-Winterlinden-Buchen-Mischwald als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) einstellen (BUSHART & SUCK 2008). 	<ul style="list-style-type: none"> - Planaufhebung: Verringerung bebauter Flächen im Naturraum, Erhalt natürlicher Flächenfunktionen (Grünland)
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - EU - Schutzgebiete im Untersuchungsraum	
Das Plangebiet tangiert Schutzgebiete aus dem europäischen Schutzgebietsnetz NATURA 2000.	
<ul style="list-style-type: none"> - Östlich des Plangebietes: EU-Vogelschutzgebiet SPA Nr. 17 „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“ (DE 4933-420). - Ca. 850m südöstlich von Hottelstedt beginnt das FFH-Gebiet Nr. 45 „Großer Ettersberg“ (DE 4933-301). Aufgrund der Entfernung zum Gebiet wird auf die Darstellung der Erhaltungsziele des Gebietes verzichtet (keine Beeinträchtigung erkennbar). 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgebiete liegen außerhalb der Planfläche des B-Planes. - Planaufhebung: Verringerung bebauter Flächen im Naturraum, Erhalt natürlicher Flächenfunktionen (z.B. Nahrungsflächen für streng geschützte Greifvogelarten wie den Rotmilan) - Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des SPA-Gebietes bzw. des FFH-Gebietes ist somit nicht zu erwarten, es entstehen eher positive Auswirkungen (weniger bebauter Flächen). Die Planung ist mit den Zielen des NATURA 2000 Schutzgebietsnetzes vereinbar.

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Nationale Schutzgebiete im Untersuchungsraum	
Das Plangebiet tangiert keine nationalen Schutzgebiete. Nachfolgend werden die im Umfeld am nächsten gelegenen Gebiete dargestellt:	
<ul style="list-style-type: none"> - Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet ist das GLB AP0029 „GLB Abseite“ in ca. 0,9 km Entfernung im südlich gelegenen Waldbestand des Ettersberges. - Auf dem Ettersberg liegt das am nächsten gelegene NSG „Rautenschlag“ in mehr als 3 km Entfernung zum Plangebiet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Auswirkungen
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Biotope	
Das Plangebiet befindet sich im Ortsrandbereich und ist durch die umgebenden Nutzungen (Straßen, Gewerbe, Siedlung, Gärten) entsprechend beeinflusst. Die ursprünglich als Wohngebiet geplanten Flächen sind überwiegend nicht umgesetzt und bilden derzeit eine Grünlandfläche. Die Bestandsflächen, die Ursprungsplanung und die Auswirkung der Aufhebung wird nachfolgend dargestellt.	
<ul style="list-style-type: none"> - Ursprungsplanung: <ul style="list-style-type: none"> 9200 Verkehrsflächen 9111 Wohnbauflächen, überbaubare Fläche 9351 Wohnbauflächen, nicht überbaubare Fläche (Gärten) 9319 Öffentliche Grünflächen (sonstige gestaltete Flächen) 6410 anzupflanzende Einzelbäume - Derzeitiger Bestand: <ul style="list-style-type: none"> 9111 Wohnbauflächen, überbaubare Fläche 9351 Wohnbauflächen, nicht überbaubare Fläche (Gärten) 4250 Intensivgrünland 4100 Acker 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Aufhebung der Flächen wird kein weiteres Grundstück überbaut, Erhalt von Grünland- bzw. Ackerflächen - Vorhandene Wohnbebauung im östlichen Teilbereich (5.634 m² mit 40 % Versiegelung) bleibt incl. Der hier vorhandenen Grünstrukturen (Gärten Gehölze) bestehen - Vorhandene Bebauung unterliegt zukünftig den Bestimmungen nach § 34 BauGB, der Baumschutz ist über die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Am Ettersberg“ vom 11.12.2019 geregelt.
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Fauna	
Das Plangebiet befindet sich im Ortsrandbereich und ist durch die umgebenden Nutzungen (Straßen, Gewerbe, Siedlung, Gärten) entsprechend beeinflusst. Auf der derzeitigen Biotopstruktur sind vor allem zwei Artengruppen als Planungsrelevant einzustufen: Fledermäuse und Avifauna. Andere planungsrelevante Artengruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auf der Fläche zu erwarten	
<ul style="list-style-type: none"> - Avifauna: Im Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen (Obst-, Nadel-, Laubbäume, Gebüsche) und Grünland, randlich auch Acker sowie grünlandartige Ruderalfluren. Entsprechend sind typische siedlungsbezogene Gebüschbrütende Vogelarten möglich. Auf dem bisher unbebautem Grünland sind typische Arten des Offenlandes zu erwarten. - Fledermäuse: Im Plangebiet kann eine Vielzahl von Fledermäusen, die z.B. in Berlstädt, Hottelstedt oder am Ettersberg ihr Quartier haben, jagen. Die ortsrando-bezogene Grünstruktur ist typisch für solche Jagdgebiete. - In den vorhandenen Gebäuden können sich Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermäusen befinden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Aufhebung der Flächen wird kein weiteres Grundstück überbaut, Es bleiben die aktuellen Habitatstrukturen erhalten - Vorhandene Wohnbebauung im östlichen Teilbereich (5.634 m² mit 40 % Versiegelung) bleibt incl. der hier vorhandenen Grünstrukturen (Gärten, Gehölze) als Habitat für Vögel und Fledermäuse bestehen - Vorhandene Bebauung unterliegt zukünftig den Bestimmungen nach § 34 BauGB, der Baumschutz ist über die „Satzung zum

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p>- Ursprungsplanung: In der Ursprungsplanung waren Grünflächen vorgesehen, die den genannten Vogel- und Fledermausarten zumindest teilweise als Habitat (Jagdhabitat, Brutplätze in Gehölzen) geeignet wären. Offenlandbewohnende Vogelarten wären bei einer Bebauung dabei verdrängt worden. Im Bereich ursprünglich geplanter Gebäude hätten sich jedoch zusätzliche potenzielle Habitate für gebäudebrütende Vögel und Fledermausquartiere ergeben.</p>	<p>Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Am Ettersberg“ vom 11.12.2019 geregelt.</p>
<p>Wirkungsgefüge der Schutzgüter</p>	
<p>Nachfolgende Inhalte behandeln das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter</p>	
<p>- Das Wirkungsgefüge wird charakterisiert durch die bestehende extensive Flächen-Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche sowie die angrenzenden vorhandenen Verkehrsflächen, Wohnbauflächen, Tierhaltungsbetriebe und Grünflächen im Randbereich der Ortslage Hottelstedt. Insbesondere im Bereich der Straßen und der bereits bebauten Bereiche im Umfeld des Bebauungsplanes sind durch die bestehende Versiegelung die Böden vorbelastet, die Grundwasserneubildungsrate verringert, das Kleinklima und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Dies gilt auch für die wenigen bereits im B-Plan bebauten Bereiche (östlicher Randbereich).</p> <p>- Die Planfläche selbst, die ursprünglich vollständig als Wohngebiet geplant war, ist hingegen überwiegend unbebaut und von extensiver Grünlandnutzung geprägt.</p> <p>- Aus den vorhandenen Nutzungen resultiert das für den Ortsrandbereich typische Artenspektrum, wobei insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen (Gehölze) die Landschaftsstruktur und die Habitatqualität auf der Fläche erhöhen.</p>	<p>Hinsichtlich des Wirkungsgefüges wird der derzeitige Zustand im Plangebiet beibehalten und nicht wie ursprünglich geplant durch die Anlage des Wohngebietes überformt. Lediglich im Osten des Plangebietes sind auf zwei Baugrundstücken Häuser vorhanden bzw. errichtet worden, die natürlich bleiben sollen. Durch Versiegelung, Überbauung und Überformung ist hier ein mehrheitlich anthropogen geprägtes Wirkungsgefüge vorliegend, während in der übrigen unbebauten Fläche die natürlichen Flächenfunktionen zwischen den einzelnen Schutzgütern erhalten bleiben.</p>
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	
<p>Nachfolgende Inhalte behandeln die möglichen Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter und die Auswirkungen der geplanten Aufhebungen auf diese.</p>	
<p>Im Untersuchungsraum bestehen verschiedenste Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Fläche ↔ Boden ↔ Nutzung ↔ Landschaftsbild</u> 2. <u>Mensch ↔ Klima/ Luft ↔ Fläche</u> 3. <u>Flora/ Fauna ↔ biologische Vielfalt ↔ Landschaftsbild</u> 4. <u>Boden, Vegetation ↔ Oberflächengewässer / Wasserhaushalt</u> 5. <u>Klima ↔ Landnutzung ↔ Fläche</u> 	<p>Mögliche Auswirkungen wurden im Einzelnen bei den Schutzgütern bereits erwähnt. Die Auswirkungen verursachen jeweils auch Komplexwirkungen bei anderen Schutzgütern. Durch überwiegenden Erhalt unbebauter Flächen entsteht durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine negative, sondern eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt, da deutlich weniger Fläche verloren geht und weniger Flächenversiegelung stattfindet als ursprünglich geplant.</p>

SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser
Abfälle Durch die Aufhebung des Wohngebietes entstehen keine neuen Wohnbauflächen mehr, zusätzliche Abfälle entstehen nicht. Für die Entsorgung von Abfällen der im Gebiet bereits vorhandenen Bebauung ist die Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Weimarer Land zuständig.
Abwasser Durch die Aufhebung des Wohngebietes entstehen keine neuen Wohnbauflächen mehr, zusätzliche Abwässer oder auch abzuleitendes Oberflächenwasser entstehen nicht. Eine Erschließung des Gebietes ist bisher (mit Ausnahme der östlichen bestehenden Gebäude) nicht vorhanden. Für die Entsorgung des Schmutzwassers der im Gebiet bereits vorhandenen Bebauung ist der Abwasserzweckverband Nordkreis Weimar zuständig.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Erneuerbarer Energien Da die bisherigen Bauflächen aufgehoben werden, sind Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hier obsolet. Nach der Aufhebung wird die Fläche ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.
Sparsame/ Effiziente Energienutzung Da die bisherigen Bauflächen aufgehoben werden, sind Aussagen zur sparsamen/ effizienten Energienutzung hier obsolet.
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
Da die bisherigen Bauflächen aufgehoben werden, entstehen keine neuen Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen, die über das bisherige Risiko einer landwirtschaftlichen Fläche hinaus gehen. Insgesamt nehmen die Risiken aufgrund der weniger bebauten Fläche am Ortsrand sogar ab.
Nichtdurchführung der Aufhebung des B-Planes
Bei Nichtdurchführung der Aufhebung des B-Planes bleibt die Möglichkeit der Bebauung im Plangebiet weiter erhalten. Die ursprünglich geplante Bebauung mit entsprechender Versiegelung von Böden, aber auch mit der vorgesehenen Grüngestaltung der nicht überbaubaren Flächen, wäre weiterhin möglich. Da hierzu für diesen Standort derzeit keine Nachfrage besteht (Details zu den Gründen der Aufhebung siehe Kapitel 2), werden notwendige Flächenneuausweisungen in anderen Ortsteilen (in Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde) aufgrund raumordnerischer Grundsätze behindert. Eine Nichtdurchführung der Aufhebung würde somit am Standort selbst weiter zu einem nicht bebauten Zustand führen und andere geplante Flächenausweisungen zusätzlich dauerhaft verhindern. Eine insgesamt geringere Flächeninanspruchnahme durch bebaute Flächen ist generell aus umweltfachlicher Sicht zu fördern. Daher ist die Aufhebung des ursprünglich festgesetzten, großen Wohngebiets in nahezu vollständig unbebauten Bereichen, positiv zu bewerten.
Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
Im Plangebiet sind keine gesonderten Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts vorhanden und für die Aufhebung des B-Planes auch nicht relevant.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Die Gemeinde Am Ettersberg verfügt über keinen Luftreinhalteplan. Somit sind hier keine besonderen Vorgaben vorhanden. Die aufgrund der Planaufhebung verringerte Bauintensität leistet dabei einen Beitrag zur Minimierung der Luftverschmutzung.

6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Da es sich um eine Aufhebung eines B-Planes handelt, ist diese an den ursprünglichen Standort des B-Planes gebunden und bedarf keiner Variantendiskussion. Die Gründe der Aufhebung sind Kapitel 2 zu entnehmen, Alternativen zur Aufhebung bestehen nicht.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Da es sich um eine Aufhebung eines B-Planes handelt, sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen. Somit entfallen die sonst üblichen naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie sämtliche im Zuge des ursprünglichen B-Planes erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die bisher unbebauten Bereiche.

6.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB)

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

Da es sich um eine Aufhebung eines B-Planes handelt, bei der auch alle naturschutzfachlichen Maßnahmen entfallen (Ausnahme: bereits umgesetzte Maßnahmen), entfällt auch ein entsprechendes Monitoring. Für die bereits umgesetzten Maßnahmen kann das Monitoring als erledigt angesehen werden (Bebauung seit mehr als 10 Jahren bestehend), die vorhandenen Grünflächen sind generell weiter zu erhalten, bedürfen aber keiner zusätzlichen Kontrollen.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Windmühle“ der Gemeinde AM ETTERSBERG/ OT Hottelstedt soll aufgehoben werden.

Damit werden ursprünglich festgesetzte Verkehrsflächen und Wohngebietsflächen und alle damit verbundenen Festsetzungen aufgehoben. Die Aufhebung führt dazu, dass die bisher unbebauten Flächen zukünftig nicht mehr bebaut werden können. Entsprechende Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB werden damit nicht mehr durchgeführt, der Umweltzustand insgesamt wird nicht verschlechtert.

Im Zuge der Erhaltung der im Osten bereits bebauten Flächen sind zukünftig die Bestimmungen von § 34 BauGB maßgeblich. Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass nach Realisierung der Aufhebung des Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

Durch den Bebauungsplan ist kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten.

7. GRÜNORDNUNGSPLAN

7.1 Einleitung

Die Eingriffsregelung schreibt eine Planungsabfolge vor. Demnach ist gemäß § 15 BNatSchG zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden oder vermindert werden kann. Je nach Art und Umfang des Eingriffes erfolgen die Prüfung der Ausgleich- oder Ersetzbarkeit sowie die Entwicklung bzw. Festsetzungen von Maßnahmen zur Kompensation.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) integriert.

Im Vorliegenden Fall der Aufhebung eines Bebauungsplanes wird eine Versiegelung verhindert und somit dem Vermeidungsgrundsatz gemäß § 15 BNatSchG erfüllt. Es entsteht damit kein neuer Eingriff und somit auch keine Ausgleichverpflichtung im Sinne von § 1a BauGB.

Eine verbale Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist dem Umweltbericht in Kapitel 6 zu entnehmen.

7.2 Flächenbilanz

Bruttobauland

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,9 ha und stellt zugleich den Umfang des ursprünglichen Bruttobaulandes dar.

Von den ursprünglichen Festsetzungen werden alle aufgehoben. Die Flächen wurden überwiegend nicht bebaut. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich bebaute Grundstücke, incl. umgebender Grünflächen auf 5.634 m² (Flurstücke 195/1, 195/86, 195/2 und 195/3). Die übrigen 3,3 ha Fläche sind und werden zukünftig nicht bebaut.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Wohngebietes wurde ursprünglich eine Grundflächenzahl vom 0,4 festgesetzt. Demnach konnten 40% der Baugrundstücke bebaut/versiegelt werden und 60% der Flächen waren als Grünfläche auszubilden.

Die Aufhebung hebt jedoch sämtliche Festsetzungen auf. Die inzwischen bereits bebauten Bereiche wurden hinsichtlich der Einhaltung der ursprünglichen festgesetzten GRZ geprüft. Diese wurde auf den genannten Flurstücken eingehalten.

Nachfolgende Übersicht stellt die Flächenbilanz nach der Aufhebung der B-Planfläche dar

Bruttobauland	3,9 ha	→ 100 %
Fläche für die Landwirtschaft	3,3366 ha	85,55 %
Verbleibende Bebaute Fläche = Anteiliges Nettobauland der ursprünglich festgesetzten Wohngebiete, GRZ 0,4	0,5634 ha	14,45 %
→ davon überbaubare Grundfläche 40% (Baufelder und Stellflächen)	2.254 m ²	
→ davon nicht überbaubare Fläche (Grünfläche), 60% > inkl. Zu erhaltende Bäume gemäß ursprünglicher Festsetzung (siehe Kapitel 7,3)	3.380 m ²	

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Sämtliche Grünordnerische Festsetzungen werden aufgehoben. Die im Plangebiet ursprünglich festgesetzten Anpflanzungen (Einzelbäume, Pflanzflächen) entfallen. Im Bereich der erhalten bleibenden Bebauung sind im Zuge des B-Planes ursprünglich keine speziellen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern erfolgt.

Es wurden seinerzeit die bestehenden Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt und es sollten folgende all-gemeingültige Festsetzung im Zuge der Begrünung von Baugrundstücken eingehalten werden:

Zitat Ursprungsplan:

„Insgesamt ist je Baugrundstück mind. 1 Baum zu pflanzen. Die ausgewiesenen Einzelbäume werden angerechnet. ...

Sonstige Grünflächen: diese Flächen sowie unbebauten Flächen der bebauten Grünflächen sind anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten (Bepflanzung und Rasenfläche). Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Allerdings können die Grünflächen durch Hauszugänge unterbrochen werden.

Nach Fertigstellung der jeweiligen Hausanlagen muss der Grünordnungsplan spätestens nach 1 Jahr realisiert werden.“

Nach einer Auswertung des aktuellen Luftbildes sind die zu erhaltenden Bäume noch immer vorhanden und auch die sonstigen Festsetzungen in diesem Bereich eingehalten.

Zukünftig vom Grundstückseigentümer ggf. beabsichtigte Änderungen sind gesondert nach den Grundsätzen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Am Ettersberg“ vom 11.12.2019 bzw. nach den allgemeinen Grundsätzen gemäß § 34 BauGB zu berücksichtigen.

8. QUELLEN

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

BUSHART, M. & R. SUCK, unter Mitarbeit von BOHN, U., HOFMANN, G., SCHLÜTER, H., SCHRÖDER, L., TÜRK, W. & W. WESTHUS (2008): Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens. - Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt u. Geologie Nr. 78.

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2021): Kartendienste der TLUBN (Kartendienste Naturschutz, Geologie und Bodenkunde, Hydrologie, Gewässerschutz). <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> Stand 05.03.2021

THÜRINGER LANDESAMTS FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2021): Internetprotal Umwelt regional. LK Weimarer Land. http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/ap/ap02.html Stand 05.03.2021

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDWIRTSCHAFT (2021): Geoproxy Freistaat Thüringen. Zugriff am 06.01.2021. <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

Ursprungsplan

Bebauungsplan „Windmühle“ in Hottelstedt, genehmigt am 16.12.1994 durch das Landesverwaltungsamt Weimar (AZ 210-4621.20-APD-035-WA) und mit Rechtskraft vom 18.09.1995.