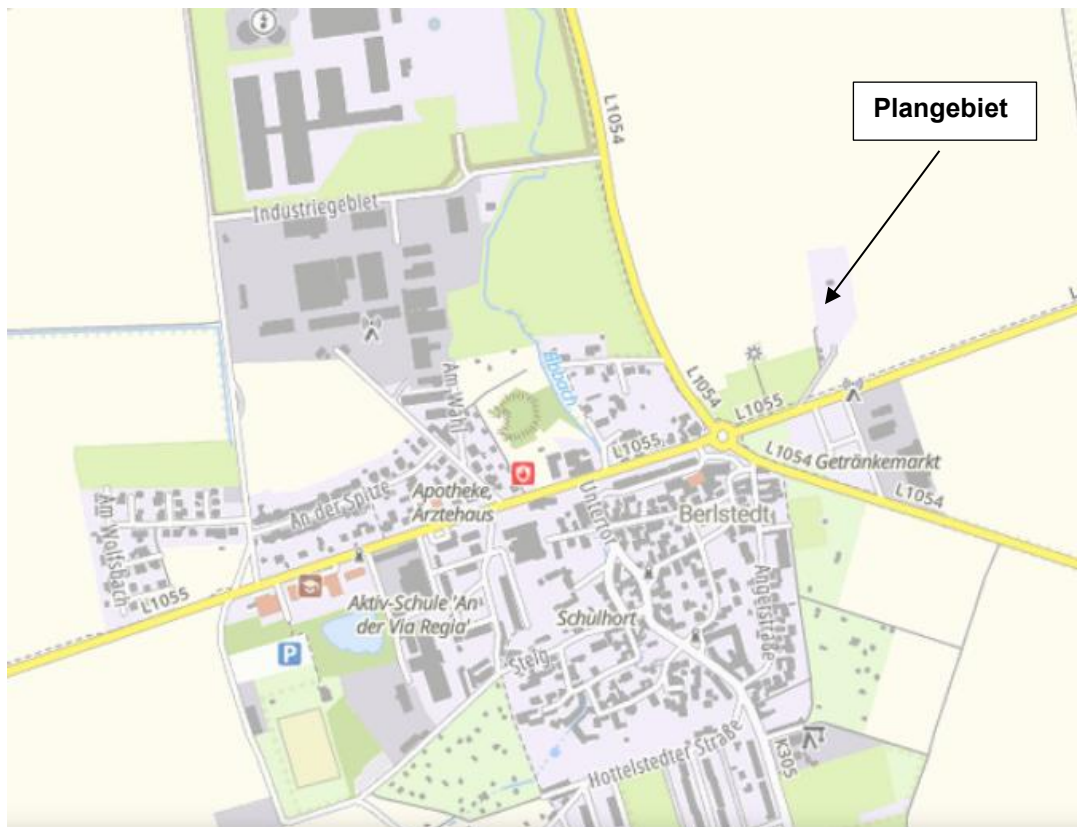


Gemeinde Am Ettersberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unter der neuen Trift"

Begründung

Stand: Vorentwurf – Oktober 2025



Lage des Plangebietes

Quelle: © GDI-Th (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) – Auszug unmaßstäblich (entnommen am 24.10.2024)

Vorhabenträger:

Containerdienst Pfaffe GmbH
Am Wahl 14 b
OT Berlstedt
99435 AM ETTERSBERG /

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Planverfasser:

KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN

Verfahren:

Gemeinde Am Ettersberg
Hauptstr. 23
OT Berlstedt
99435 AM ETTERSBERG

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS.....	1
1.1 Planungsanlass.....	1
1.2 Planerfordernis.....	2
1.3 Verfahrensablauf.....	2
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Landesplanung und Raumordnung	5
3.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan	8
4. BESTANDSDARSTELLUNGEN	9
4.1 Lage.....	9
4.2 Vorhabenfläche	10
4.3 Verkehrsanbindung	10
4.4 Topographie.....	10
4.5 Umweltsituation.....	10
4.6 Eigentumsverhältnisse	11
5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT.....	11
5.1 Planungsziel	11
5.2 Planungskonzept	11
6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	15
6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung.....	15
6.2 Telekommunikation	15
6.3 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächenwasser	15
6.4 Abfallentsorgung	18
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	18
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
7.2 Maß der baulichen Nutzung	18
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen.....	19
7.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen.....	20
7.6 Verkehrsflächen	20
7.7 Fläche für die Landwirtschaft	21
7.8 Klimaschutz	21
8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	21
8.1 Fassaden	21

9. FLÄCHENBILANZ	21
10. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN	22
11. HINWEISE.....	22
12. UMWELTBERICHT	23
12.1 Einleitung	23
12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	24
12.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung).....	34
12.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	34
12.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB)	36
12.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
13. GRÜNORDNUNGSPLAN	38
13.1 Einleitung	38
13.2 Flächenbilanz.....	38
13.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	38
13.4 Grünordnerische Festsetzungen	41
13.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	41
13.4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	41
13.5 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	42
13.6 Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise	42
13.7 Maßnahmenblätter	43
14. QUELLENVERZEICHNIS	57
15. ANLAGEN.....	60

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Lage der Planfläche im Gemeindegebiet (unmaßstäblich)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Lage der Planfläche im Gemeindegebiet (unmaßstäblich)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Geltungsbereich (unmaßstäblich)</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 4: Lage des Verfahrensgebietes (unmaßstäblich)</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 5: Auszug aus dem RP-Mittelthüringen.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf zur 1. Änderung des RP-Mittelthüringen – Raumnutzungskarte (unmaßstäblich)</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 7: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes - (unmaßstäblich).....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 8: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich))</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 9: Planungskonzept (unmaßstäblich)) – Stand: 06.2025.....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 10: Bereits realisierte Gehölzpflanzung. Foto: A. Hölzer 2024</i>	<i>44</i>

TABELLENVERZEICHNIS

<i>Tabelle 1: Verfahrensablauf</i>	<i>3</i>
<i>Tabelle 2: Festsetzung Gebäudehöhen</i>	<i>19</i>
<i>Tabelle 3: Berechnung Stellplatzanzahl</i>	<i>20</i>
<i>Tabelle 4: Flächenbilanz.....</i>	<i>22</i>
<i>Tabelle 5: Ziele des Umweltschutzes.....</i>	<i>23</i>
<i>Tabelle 6: Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung.....</i>	<i>25</i>
<i>Tabelle 7: Geplante Überwachungsmaßnahmen.....</i>	<i>36</i>
<i>Tabelle 8: Bestand, Ermittlung des Bestandswertes überplanter Teilflächen (Stand 2025)</i>	<i>39</i>
<i>Tabelle 9: Planung, Ermittlung des Planungswertes.....</i>	<i>40</i>

1. ANLASS UND ERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass

Durch den Vorhabenträger ist die Realisierung einer Gewerbefläche mit einem Bürogebäude, einem Wohn- und Geschäftshaus, Lager- und Umschlagflächen sowie Kleingaragen und angrenzend eines Apotheker- und Agrargartens vorgesehen.

Die Notwendigkeit der Planung begründet sich aus dem zusätzlichen Flächenbedarf des Unternehmens für Lager- und Umschlagflächen. Des Weiteren sind Büro- und Lagerräume, auch für andere örtliche Unternehmen, erforderlich. Um das Areal künftig auch entsprechend zu sichern ist die Integration einer Wohnung vorgesehen.

Auf einer Fläche südlich des inneren Erschließungsweges ist die Anlage eines Apotheken- und Agrargartens durch den örtlichen Apotheker vorgesehen. Die Heilkräuter und –pflanzen sollen für die Herstellung von Arzneimitteln genutzt aber auch im Bereich der Direktvermarktung (Grundlage für Tees usw.) angeboten werden.



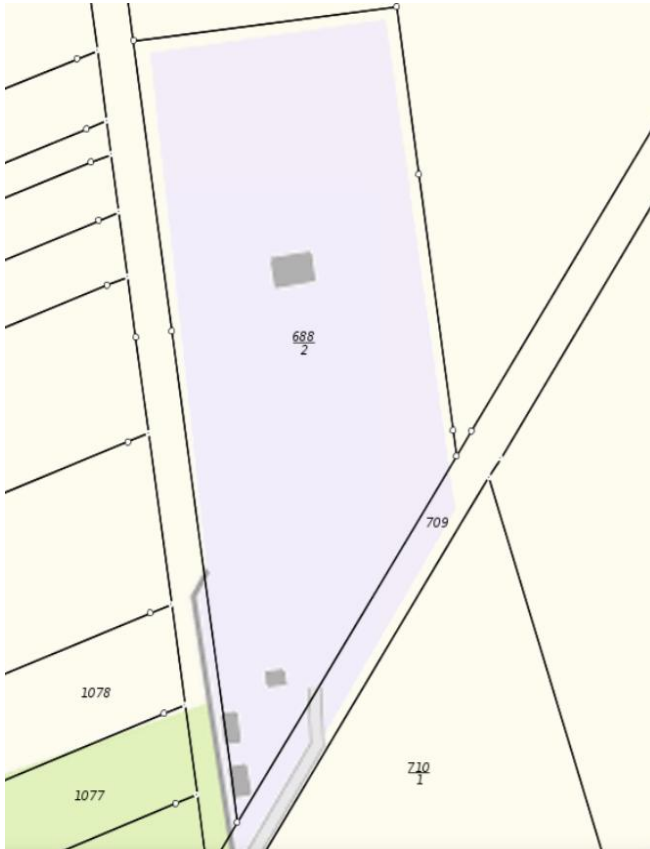
Abbildung 1: Lage der Planfläche im Gemeindegebiet (unmaßstäblich)

Quelle: © GDI-Th (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) – Auszug unmaßstäblich (entnommen am 24.11.2024)

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Gemeinde abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

1.2 Planerfordernis

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben „Unter der neuen Trift“ entspricht in seiner Gesamtheit nicht der aktuellen Rechtslage der §§ 34 und 35 BauGB. Es müssen deshalb neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB geschaffen werden, die eine Realisierung des Vorhabens im Außenbereich ermöglichen.



Für die Fläche (Flurstück 688/2) liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1998 vor:
- Neubau Annahmeplatte für Schrottplatz

Somit existiert eine zulässige, gewerbliche Vorprägung der Fläche

Abbildung 2: Lage der Planfläche im Gemeindegebiet (unmaßstäblich)
Quelle: © GDI-Th (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) – Auszug unmaßstäblich (entnommen am 24.11.2024)

1.3 Verfahrensablauf

Gewähltes Planverfahren

Für das geplante Vorhaben "Unter der neuen Trift" soll das Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m § 12 BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht anzufertigen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert und mit diesem identisch.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Gemeinde Am Ettersberg abgestimmter Plan eines Vorhabenträgers zur Durchführung von Bauvorhaben und von Erschließungsmaßnahmen. Er wird im § 12 BauGB geregelt und verbindet städtebauliche Planung mit städtebaulichen Durchführungsmaßnahmen.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gegeben:

- der Vorhabenträger hat den Zugriff auf die Grundstücksfläche vertraglich gesichert und besitzt die Handlungsvollmacht bzw. ist Eigentümer
- der Vorhabenträger übernimmt alle mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Kosten (Planungskosten, Erschließungskosten)

- der Vorhabenträger ist in der Lage, das Vorhaben zu realisieren (Eignung, Finanzierbarkeit)

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Am Ettersberg und dem Vorhabenträger geregelt.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens gestellt. Dieser wurde durch den Stadtrat der Gemeinde Am Ettersberg am 19.06.2024 positiv beschieden.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ebenfalls in der Stadtrats-sitzung vom 19.06.2024 gefasst.

Tabelle 1: Verfahrensablauf

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Antrag des Vorhabenträger zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2.	Aufstellungsbeschluss
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanzen und Monitoring gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
5.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
6.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs. 2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
7.	Abwägungsbeschluss
8.	Satzungsbeschluss
9.	Genehmigung / Anzeigeverfahren
10.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

Zur Klärung der Rahmenbedingungen wurde ein Scopingtermin im Landratsamt Weimarer Land durchgeführt. Die Ergebnisse fanden bei der weiteren Bearbeitung (Erarbeitung Vorentwurf) Beachtung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer Veröffentlichung und zusätzlichen öffentlichen Auslage des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per mail beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Inhaltlich gilt es, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen und sich über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage über den Entwurf (Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 8 Gemarkung Berlstedt:

– die Flurstücke 688/2, 710/1 sowie teilweise die Flurstücke 709 und 581.

Er besitzt eine Größe von ca. 1,5 ha.

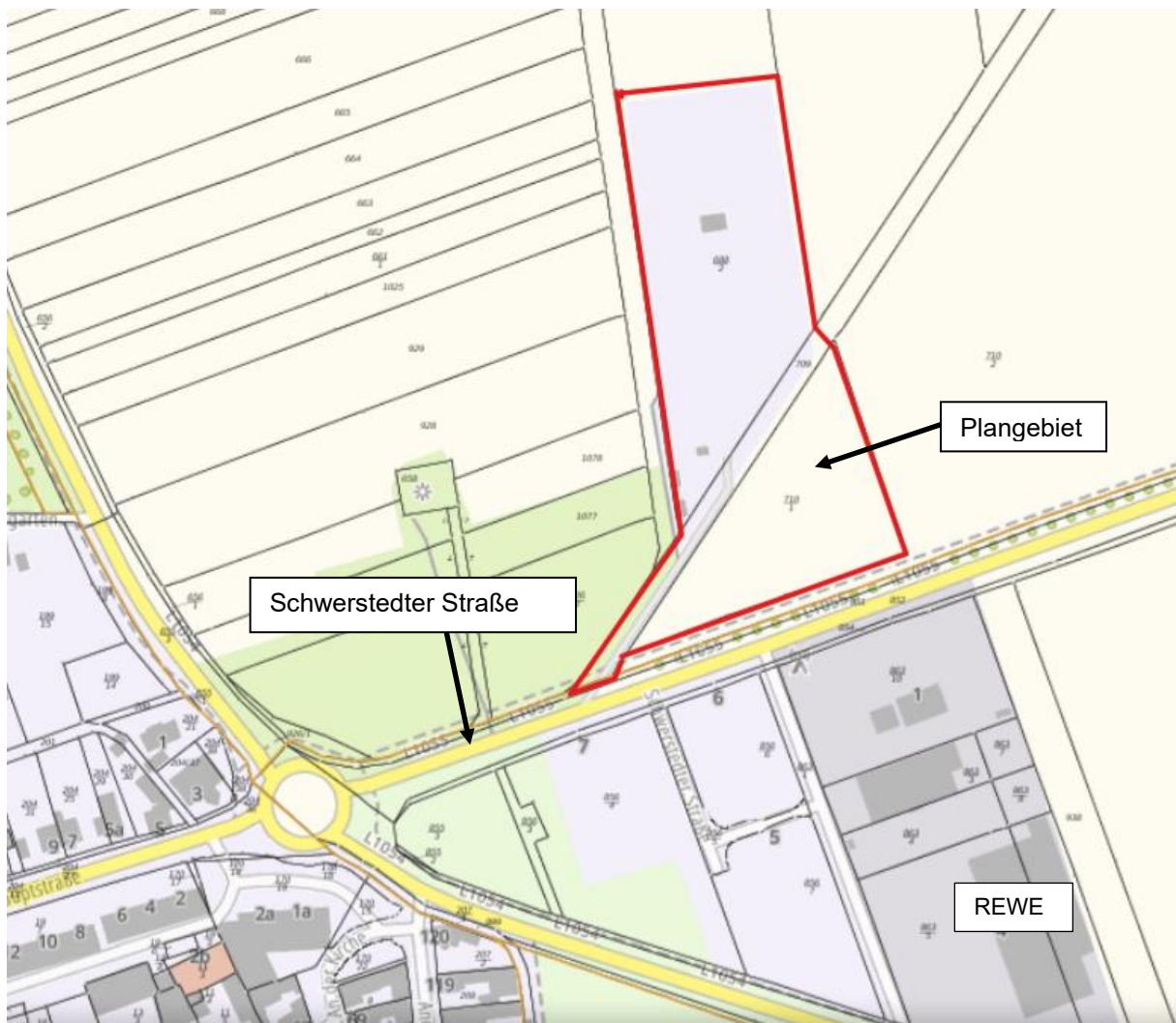


Abbildung 3: Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Quelle: © GDI-Th (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) – Auszug unmaßstäblich (entnommen am 24.11.2024)

Flurbereinigungsverfahren

Das Plangebiet vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in einem Flurbereinigungsverfahren (AZ.: 1-3-0104).

Zielstellung: - Agrarstrukturverbesserung; Neuordnung der Eigentumsverhältnisse; Schienenverkehrsprojekte

Der Flurbereinigungsbeschluss wurde am 15.02.1995 gefasst. Änderungsbeschlüsse folgten.

In diesem Zusammenhang wird das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindliche Flurstück 709 neu geordnet und geht in das Eigentum des Vorhabenträgers über.

Die Erreichbarkeit der umliegenden Feldgrundstücke bleibt gewahrt. Diese Vorgehensweise wurde bereits im Flurbereinigungsverfahren beachtet.

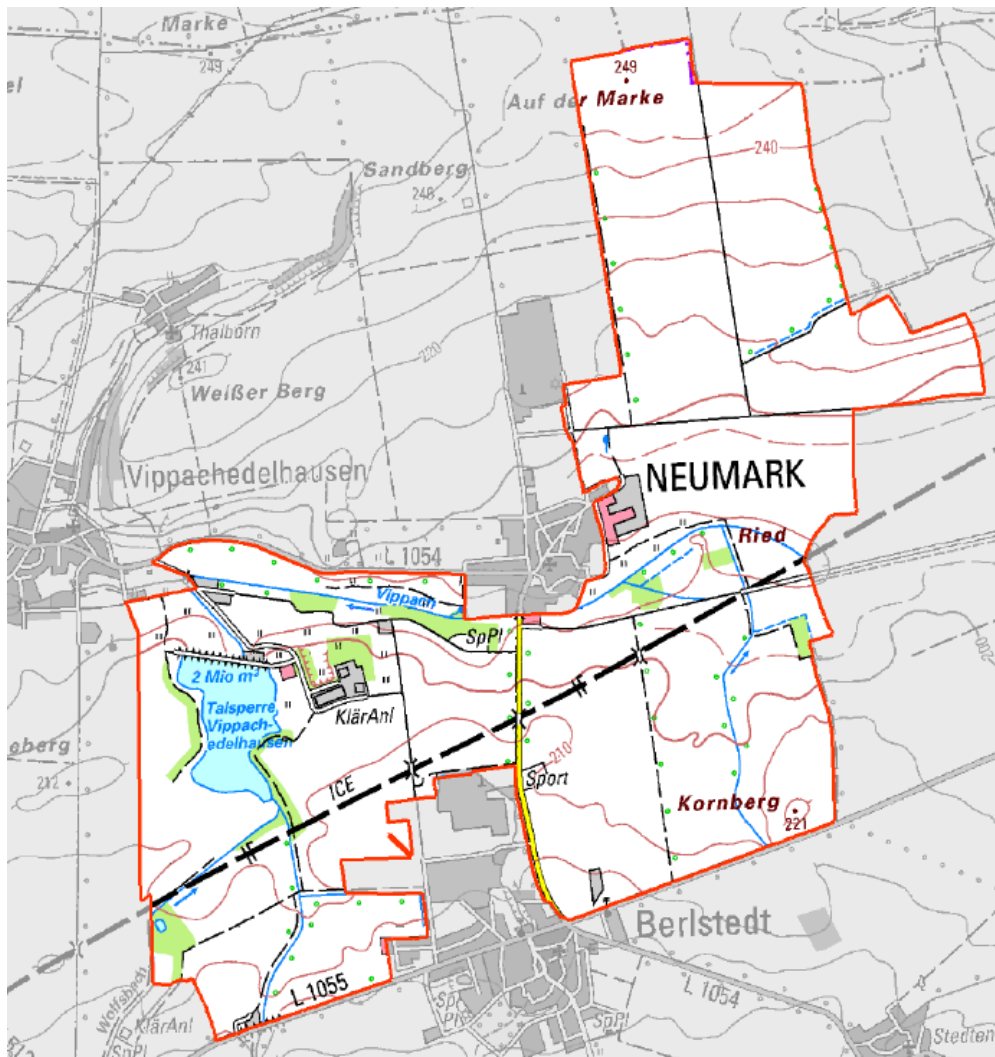


Abbildung 4: Lage des Verfahrensgebietes (unmaßstäblich)

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Landesplanung und Raumordnung

LEP Thüringen 2025, 1. Änderung vom Juli 2024

- Zuordnung der Gemeinde Am Ettersberg zum demographisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innerthüringer Zentralraum“
→ Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.
- Ausweisung der Gemeinde Am Ettersberg als Grundzentrum
→ Grundzentren weisen die charakteristische Grundausstattung eines Grundzentrums zur Wahrnehmung der öffentlichen Daseinsvorsorge auf. Dazu zählt insbesondere Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion, Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, regionale Verkehrsknotenfunktion und primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.
- Landwirtschaft
→ Land- und Forstwirtschaft sollen für die Produktion und Verarbeitung von qualitativ hochwertigen, gesunden Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen als wettbewerbs- und leistungsfähige, den ländlich strukturierten Raum prägende Wirtschaftszweige erhalten und entwickelt werden
- Im Umgebungsbereich der Gemeinde Am Ettersberg sind die Städte Weimar als Mittelzentrum, mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sowie die Stadt Sömmerda als Mittelzentrum klassifiziert.

- Siedlungsentwicklung
 - ➔ Bei der Siedlungsentwicklung sowie Siedlungserneuerung im Bestand soll das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden.
 - ➔ Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Mit dem Vorhaben werden folgende Zielstellungen erfüllt:

- Erhaltung und qualitativer Ausbau eines etablierten, gewerblichen Standortes eines regionalen Wirtschaftsunternehmens unter Integration von Ergänzungsangeboten, damit verbunden Erhaltung und Ausbau eines Arbeitsplatzangebotes
- Realisierung eines Angebotes von Sonderkulturen als Bestandteil der Landwirtschaft
- Stärkung der Attraktivität des ländlichen Raumes durch Angebotsvielfalt (Sonderkulturen im regionalen Anbau)
- Nutzung/ Nutzungserweiterung einer gewerblichen Fläche auf Basis eines geordneten Belegungs- und Freiraumplanes – Verbesserung des Ortsbildes der Gemeinde

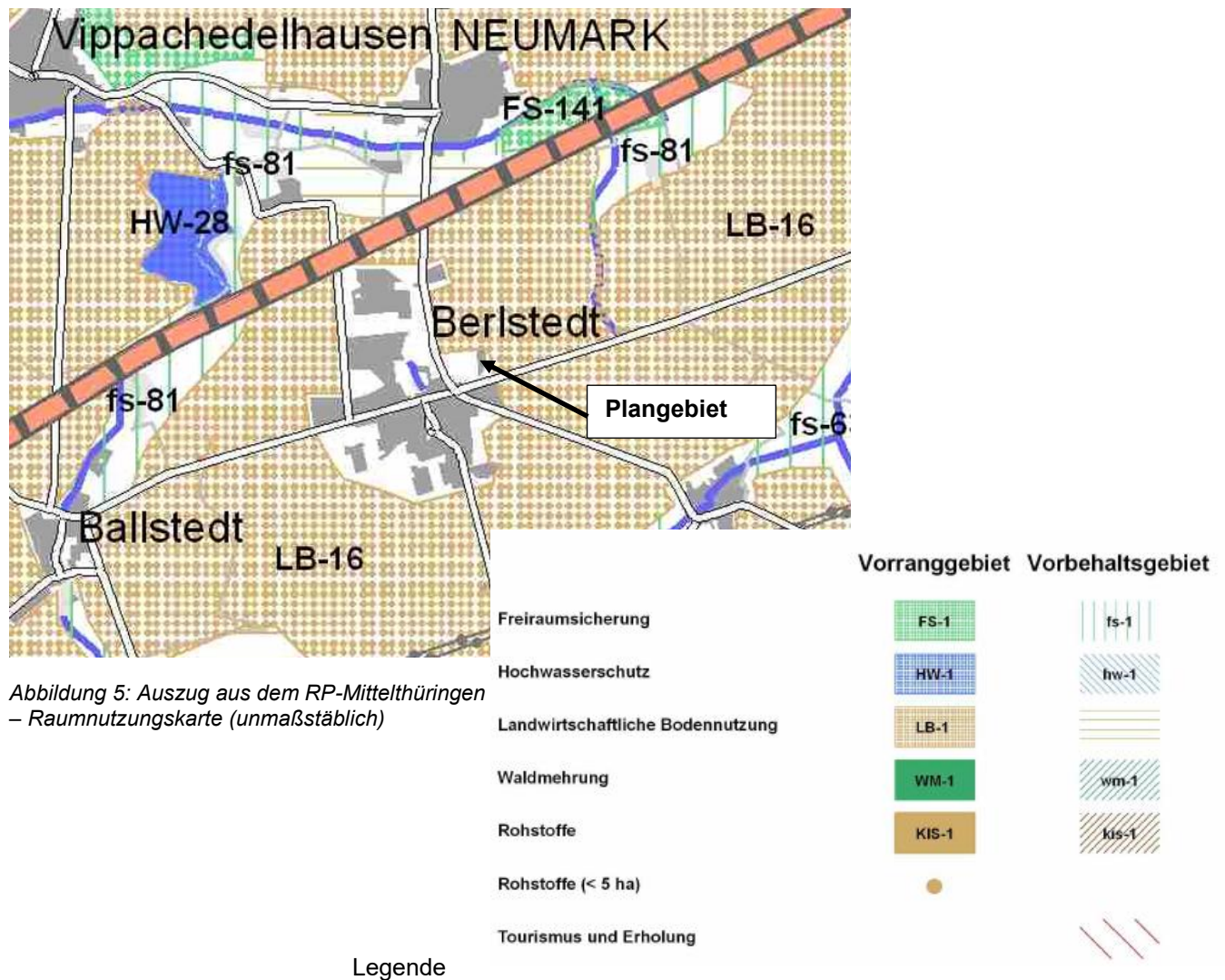
Das geplante Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Unter der neuen Trift" entspricht inhaltlich den Zielen der Landesplanung.

Regionalplan Mittelthüringen

FESTLEGUNGEN DES RP-MT:

- Zuordnung der Gemeinde Am Ettersberg zum Ländlichen Raum
 - ➔ Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung in ihrer ökonomischen Funktion und im Hinblick auf die Pflege der ländlichen Kulturlandschaft (Regionalplan, G 4-9)
 - ➔ Unterstützung eigenständiger, regional angepasster Entwicklungsstrategien, Beschäftigungsinitiativen und Existenzgründungen,
 - ➔ Schaffung / Sicherung von Angeboten an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie wohnortnahen Erwerbsmöglichkeiten
- Siedlungsentwicklung
 - ➔ Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird (G 2-2)
 - ➔ Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden (G 2-3),
- Lage der Gemeinde Am Ettersberg im Grundversorgungsbereich der Stadt Weimar (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums)
- Lage im Siedlungsbereich bzw. in einer weißen Fläche
- Lage am Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-16 „Ackerhügelland zwischen Weimar, Bad Sulza und Sömmerda“
 - ➔ Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung dienen der Sicherung agrarischer Produktionsflächen für die Nahrungsmittel- und Rohstoffproduktion. Die Landwirtschaft dient jedoch nicht nur der Produktion, sondern nimmt auch Freiraum sichernde Funktionen wahr. Eine Regelung über Art und Weise der landwirtschaftlichen Nutzung wird jedoch auf der Ebene der Regionalplanung nicht getroffen (Z 4-3).

Das geplante Vorhaben entspricht inhaltlich den Zielen der Regionalplanung.



ÄNDERUNG REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN – 1. ENTWURF

- Zuordnung der Gemeinde Am Ettersberg zum demographisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum "Innerthüringer Zentralraum"
 - ➔ Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung in ihrer ökonomischen Funktion und im Hinblick auf die Pflege der ländlichen Kulturlandschaft (Regionalplan, G 4-9)
 - ➔ Unterstützung eigenständiger, regional angepasster Entwicklungsstrategien, Beschäftigungsinitiativen und Existenzgründungen,
 - ➔ Schaffung / Sicherung von Angeboten an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie wohnortnahen Erwerbsmöglichkeiten
- Siedlungsentwicklung
 - ➔ Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird (G 2-2)
 - ➔ Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden (G 2-3).
- Darstellung als Siedlungsfläche
- Lage am Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-16 „Ackerhügelland zwischen Weimar, Bad Sulza und Sömmerda“

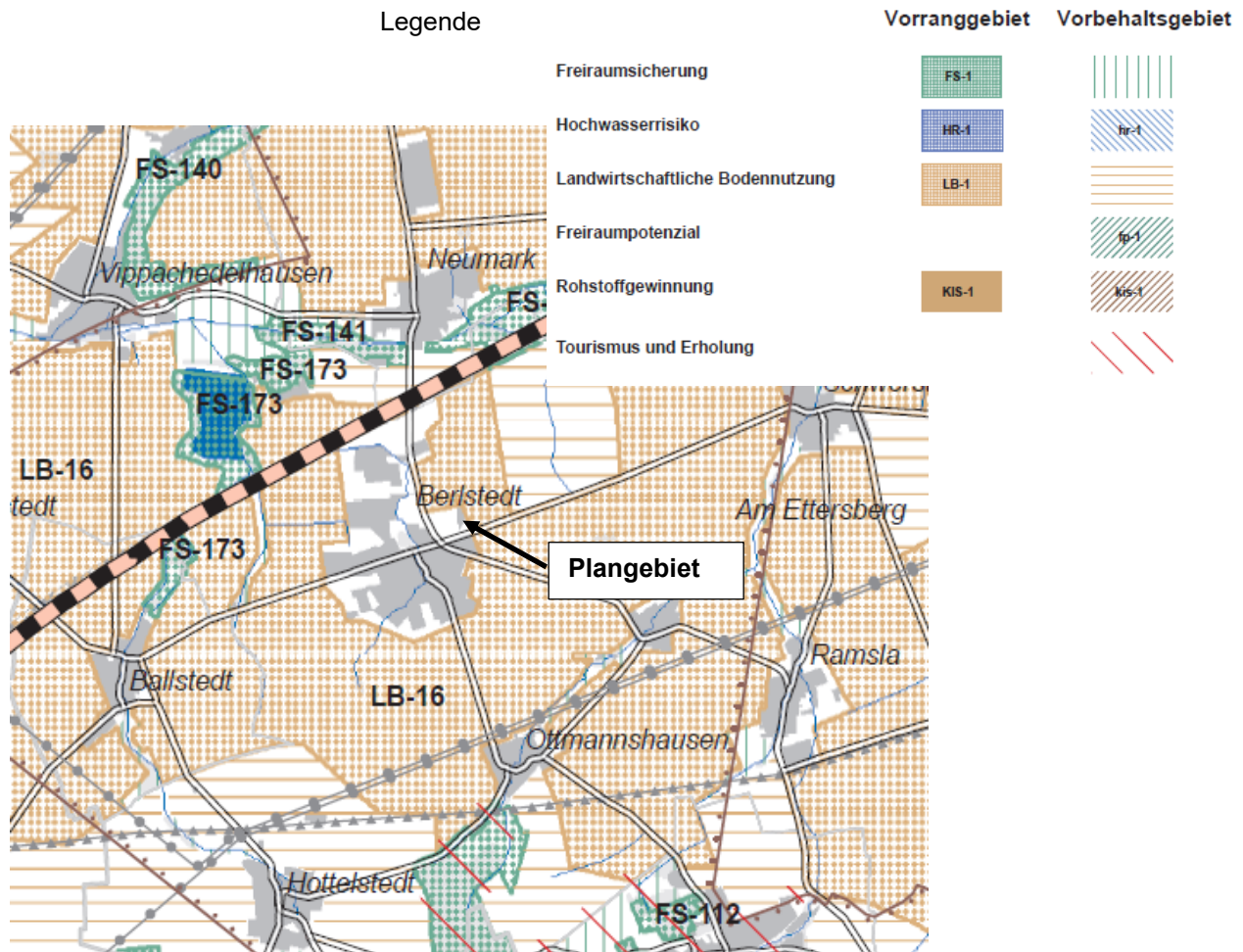


Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf zur 1. Änderung des RP-Mittelthüringen – Raumnutzungskarte (unmaßstäblich)

Fazit:

Das geplante Vorhaben entspricht inhaltlich den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Das Vorhaben basiert auf dem inhaltlichen und qualitativen Ausbau des vorhandenen gewerblichen Standortes sowie der Zuordnung von ergänzenden Funktionen und Angeboten (Apothekergarten usw.), die sich u.a. aus dem örtlichen Bedarf (z.B. Garagen) bedingen.

Durch Neuordnung der Fläche und die Realisierung einer attraktiven Gebäude- und Freiraumgestaltung kann die Ortseingangssituation erheblich verbessert werden. Mit dem Anbau von Sonderkulturen bleibt die landwirtschaftliche Bodennutzung in einer Teilfläche des Plangebietes erhalten.

Gleichzeitig werden weitere Arbeitsplätze geschaffen.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Am Ettersberg befindet sich ein Flächennutzungsplan in Aufstellung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2021 (Beschluss-Nr. 155/13/2021) gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 04/2021.

Die Darstellung im FNP-Vorentwurf erfolgte gemäß vorliegender Baugenehmigung als gewerbliche Baufläche. Somit handelt es sich um eine genehmigte, gewerbliche Flächennutzung. Der Bereich des Apothekergartens ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Beteiligung zum Vorentwurf ist bereits erfolgt. Der Entwurf wird derzeit erarbeitet.

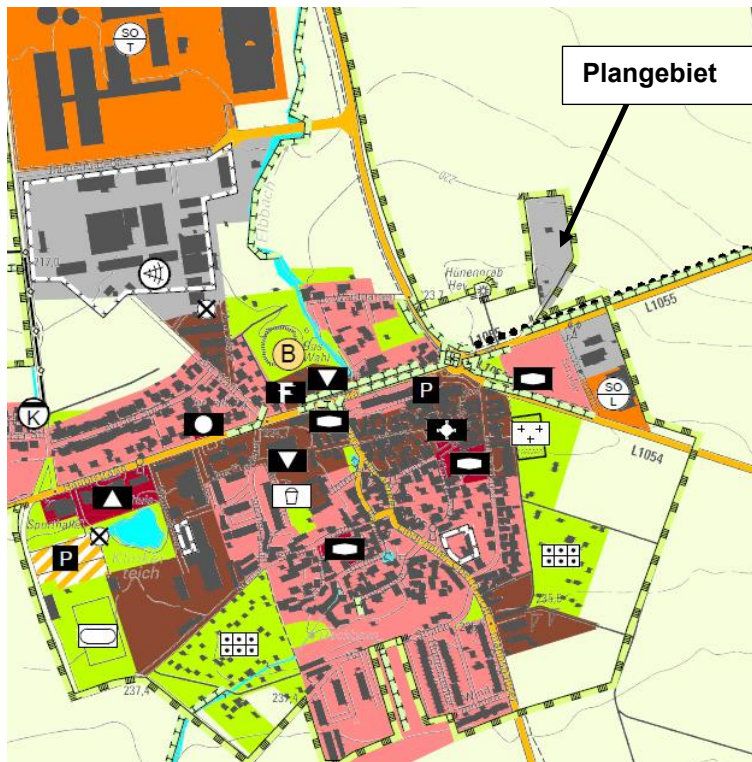


Abbildung 7: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes - (unmaßstäblich)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen.

4. BESTANDSDARSTELLUNGEN

4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Berlstedt, nahe dem Kreisverkehr der Landesstraßen gelegen.

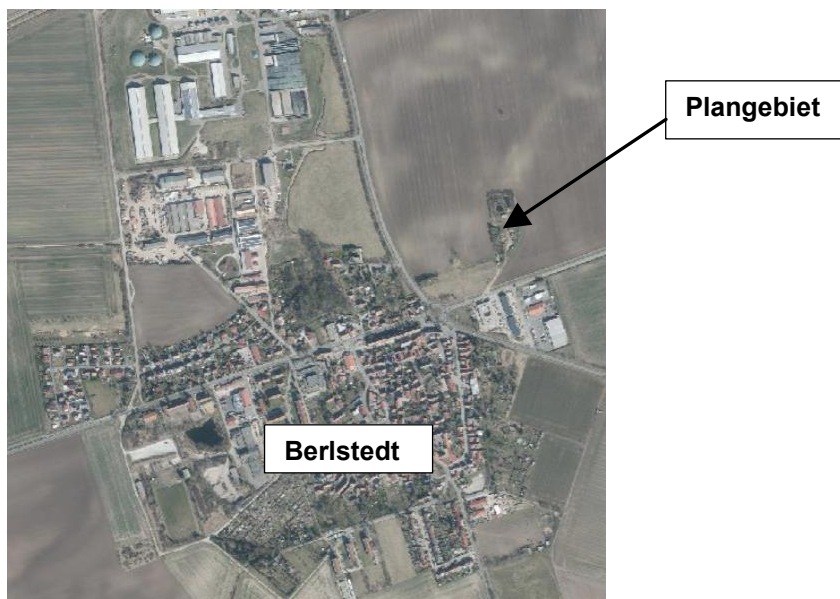


Abbildung 8: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich))

Quelle: © GDI-Th (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) – Auszug unmaßstäblich (entnommen am 24.11.2024)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Norden landwirtschaftliche Fläche
- Osten landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Schwerstedter Straße (L1055); Tankstelle, Lebensmittelmarkt, Wohnen, Pflegeheim
- Westen landwirtschaftliche Fläche, Garten

4.2 Vorhabenfläche

Für einen Großteil des Plangebietes existiert eine Baugenehmigung (1998) für den "Neubau einer Annahmeplatte für einen Schrottplatz". Auf der gewerblich genutzten Fläche sind Lagerflächen sowie befestigte Wege vorhanden. Im nördlichen Teil befinden sich zwei Teiche. Westlich, nördlich und teilweise östlich wird die Fläche von Gehölzen /Baum-Strauch-Hecken gefasst.

Der südliche Bereich präsentiert sich als landwirtschaftliche Ackerfläche.

4.3 Verkehrsanbindung

Die Vorhabenfläche ist über die Schwerstedter Straße (L1055) bereits an das regionale und örtliche Straßennetz angebunden. Über die vorhandenen Verkehrswege sind die nächstgelegenen Städte wie Weimar, Sömmerda, Apolda und Erfurt erreichbar.

Radwege:

Richtung Neumark existiert ein straßenbegleitender Radweg, der direkt am Plangebiet entlang führt.

4.4 Topographie

Die Planfläche fällt in nördlicher Richtung leicht ab. In östlicher Richtung ist ebenfalls ein leichtes Gefälle vorhanden.

4.5 Umweltsituation

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan 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 ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Altlastenverdacht

Ein Altlastenverdacht liegt für das Plangebiet nicht vor.

Lärm

Zur Bewertung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde eine Bewertung des Gewerbelärms nach TA-Lärm (Schallschutzbüro Doose – Stand: 09.2025) durchgeführt.

Im Ergebnis konnte durch den Gutachter folgendes festgestellt werden (Auszug aus dem o.g. Gutachten – Pkt. 11. Zusammenfassung):

„11. Zusammenfassung

Die Gewerbelärm Abstrahlung aus dem Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ wurde nach den Kriterien der TA-Lärm bewertet. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind gesichert auch die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die gewerbliche Nutzung erfüllt.

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgte unter Berücksichtigung der Gewerbevorbelastung an der Schwerstedter Straße 6 mit altersgerechten Wohnungen sowie an der Schwerstedter Straße 7 als Pflegezentrum Berstedter Hof. An keinem Prüfpunkt und in keinem Prüfzeitraum oder Prüfkriterium wurden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten.

Die Schallbewertung ist mit der Einhaltung des Nutzungskonzeptes verbunden. Jeder Nutzungsänderung beeinflusst das Ergebnis des Schalleintrages in der Umgebung.

Unter Einhaltung des geplanten Nutzungskonzeptes kommt es an keinem schützenswerten Immissionspunkt der umliegenden Bestandsbebauung zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet.2

Des Weiteren wird folgendes für Büroräume empfohlen:

„Ein erforderliches bewertets Bauschalldämmmaß von 35 dB wird gutachterlich empfohlen und mit den heute üblichen Wärmeschutzvorkehrungen ohne Probleme erfüllt.“

Somit sind keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT

5.1 Planungsziel

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unter der neuen Trift“ soll Baurecht für das nachfolgend beschriebene Vorhaben geschaffen werden.

5.2 Planungskonzept

BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Bei dem vorhandenen Grundstück handelt es sich um das Baugrundstück, auf welchem die Erstsiedlung nach der Firmengründung der Fa. Containerdienst Pfaffe GmbH im Jahr 1990 stattfand. Nach dem Erwerb der Grundstücke, auf dem der heutige Hauptsitz der Firma untergeachtet ist, wurde die Fläche weiter als Lager -und Schrottplatz genutzt. Im Jahr 1998 wurde die Baugenehmigung für die Errichtung einer Annahmeplatte für den Schrottplatz erteilt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Flurstück 688/2 als Nebengelände für den Hauptsitz des Containerdienstes weiter zu entwickeln. Die Nutzungsinhalte sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen. Die Nummerierung entspricht den Darstellungen im Gestaltungsplan (siehe Anlage 1).

Verkaufs- und Beratungscontainer (Nr. 1)

der verkaufs- und Beratungscontainer ist dem Apotheker- und Agrargarten zugeordnet. In ihm finden Beratungs- und Informationsgespräche sowie teilweise der Produktverkauf statt.

Kleingärten (Nr. 2)

Auf einer kleineren Teilfläche des Flurstückes 710/1 plant der Antragsteller die Errichtung einer Kleingartenanlage, bestehend aus 4 Modulen je 4 Gärten. Durch die Errichtung des Altenpflegeheimes sowie der beiden Wohn -und Geschäftshäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schwerstedter Straße, durch den Auszug der Bewohner aus den überwiegend großzügigen Wohnhäusern, Höfen o.ä. in eine Einraumwohnung des Altenpflegeheimes bzw. in kleinere und altengerechte Wohnungen der neuen Wohngebäude, besteht bei fast allen Mietern eine Nachfrage an Lagermöglichkeiten. Diese Nachfrage kann zurzeit nur unbefriedigend gedeckt werden. Auch die neu angesiedelten Gewerbetreibenden bekunden Interesse an zusätzlichen Räumen für Archive, Lager und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge.

Apotheker- und Agrargarten (Nr. 3)

Auf einer größeren Teilfläche des Flurstückes 710/1, nördlich angrenzend an die Schwerstedter Straße, unmittelbar gegenüber den Gewerben Co2Rad, Tankstelle, Hebamme / Ergotherapie / Apotheke soll eine landwirtschaftliche Fläche für Sonderkulturen (Apotheker- und Agrargarten) realisiert werden.

In diesem Garten sollen einheimische Arznei-, Gewürz- Nutz- und Zierpflanzen kultiviert und präsentiert werden. Der Garten dient der ästhetischen und botanischen Bildung und bietet ein Gegengewicht zum

kommerziellen Bereich des „Neuen Zentrums Berlstedt“ bestehend aus Kaufhalle, Landhandel, Tankstelle, Motorradwerkstatt, Frisören, Imbiss, Planungsbüro, Apotheke, Ergotherapie, Hebamme, Pflegeheim und weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Der Garten dient als Ausbildungsort im Bereich der Pflanzenveredelung und -pflege. Eine entsprechende Infrastruktur soll eingerichtet werden. Er soll ein regionaler Anlaufpunkt für die Verarbeitung von Obst (mobile Saftpresse) und ein Begegnungsort für die Generationen werden. In einem Teilbereich befindet sich ein Biengarten mit Magazinbeuten.

Die Linden-Apotheke erhält einen GSP (good scientific practice)-konformen Bereich zum wissenschaftlichen Versuchs-Anbau von Arzneipflanzen. Die Bereiche sind Teil des Gewerbebetriebes der Linden-Apotheke in Berlstedt. Die Bereiche sind einsehbar, aber nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Für Besucher und Nutzer des Gartens werden 3 Stellplätze (Nr. 1a) an der Hauptzufahrt vorgesehen.

Lager- und Umschlagflächen für Containerbehälter (Nr. 4)

Diese befestigte Freifläche dient als Lager- und Umschlagpunkt für Containerbehälter. Hier können Container abgesetzt, aufgenommen oder getauscht werden.

Lagerfläche natürliche Baustoffe (Nr. 5)

Auf dieser Fläche ist die Lagerung natürlicher Baustoffe wie Sande, Kiese, Edelsplitt, Mutterboden sowie Natursteinpflaster und Bruchsteinmauerwerk vorgesehen.

Lagerhalle / überdachte Stellfläche (Nr. 6 / 6a)

Die eingeschossige Lagerhalle dient der Lagerung von Rindenmulch und gesiebter Erde.

Diese Baustoffe dürfen nicht der Witterung ausgesetzt werden. Des Weiteren wird die Halle als Unterstand für die vielfältige Technik wie Radlader, Bagger, LKW-Containerfahrzeuge, Anhänger, PKW u.ä. genutzt. Außerdem ist die Unterbringung diverser Anbaugeräte wie Sortiergreifer, Hydraulikhammer, Abbruchgreifer, Erdbohrer, Tieflöffel, Grabenräumschaufeln u.ä. vorgesehen.

Auch die Einlagerung von Reifen und Ersatzteilen für den umfangreichen Maschinen- und Technikbestand ist Bestandteil der geplanten Hallennutzung. Die Halle wird über zwei Tore erschlossen und kann im Bedarfsfall durchfahren werden.

Vor der Halle befindet sich eine überdachte Aufstellfläche / Stellfläche.

Bauweise

- Kalthalle
- Betonfundamente, Bodenplatte
- Stahlrahmen
- Verkleidung mit Trapezblechtafeln
- Hallenhöhe innen ca. 6,50m

Gebäude mit Büro- und Nebenräumen (Nr. 7) und einer Betriebswohnung (Nr. 8)

Das geplante Gebäude untergliedert sich in den Wohnbereich (Betriebswohnung) und einen gewerblichen Bereich. Der gewerbliche Bereich ist direkt von der Zufahrt aus über einen separaten Zugang erreichbar. Über einen zentralen Flur werden das WC, ein Pausenraum sowie zwei Büroräume erschlossen.

Im Wohnbereich werden die Räumlichkeiten für den Betriebsleiter bzw. einen Betriebsangehörigen untergebracht.

Im geplanten Kellerbereich wird neben Fahrzeugen das gesamte Archiv der Firma untergebracht. Zu diesem Zwecke erhält der Keller eine separate Zufahrtsrampe, welche direkt über die Hauptzufahrt erreichbar ist.

Das geplante Gebäude wird als eingeschossiger Flachbau mit intensiver Dachbegrünung errichtet.

Büro- und Gewerbegebäude (Nr. 3)

Gegenüber dem Apothekergarten ist die Errichtung eines Büro- und Gewerbegebäudes geplant. In diesem Gebäude sind verschiedene Nutzungen vorgesehen.

- Verwaltungssitz der Pfaffe Immobilien KG mit Büroräumen
- Räumlichkeiten für Angestellte der Pfaffe Immobilien KG (Sozial- und Pausenräume)
- Veranstaltungsräume in denen Lehrveranstaltungen zu Pflanzenanbau, Pflanzenschutz und Pflanzenveredelung abgehalten werden können.

Das Gebäude soll auch als zentraler Anlaufpunkt mit Ansprechpartnern für die Mieter der gegenüberliegenden Immobilien (südlich Schwerstedter Straße) dienen. Das Objekt kann von einer Vielzahl der Mieter fußläufig erreicht werden. Nutzungsbezogene Stellflächen werden südlich des Gebäudes vorgesehen.

Schrottlagerfläche (Nr. 10)

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Bestandsfläche gemäß Baugenehmigung. Sie soll in dieser Form beibehalten werden.

Nicht überbaubare Fläche / private Grünfläche

Die Bereiche, die nicht einer Nutzung unterliegen sollen als Grünflächen gestaltet werden

Wasserfläche / Löschwasserteiche

Die vorhandenen Teiche werden als Regenwasserspeicher bzw. als Löschwasserteiche genutzt.

Schutzwall Starkregen

Am nördlichen Gebietsgrenze wird ein Wall errichtet, um das anfallende Regenwasser bei Starkregeneignissen aufzufangen.

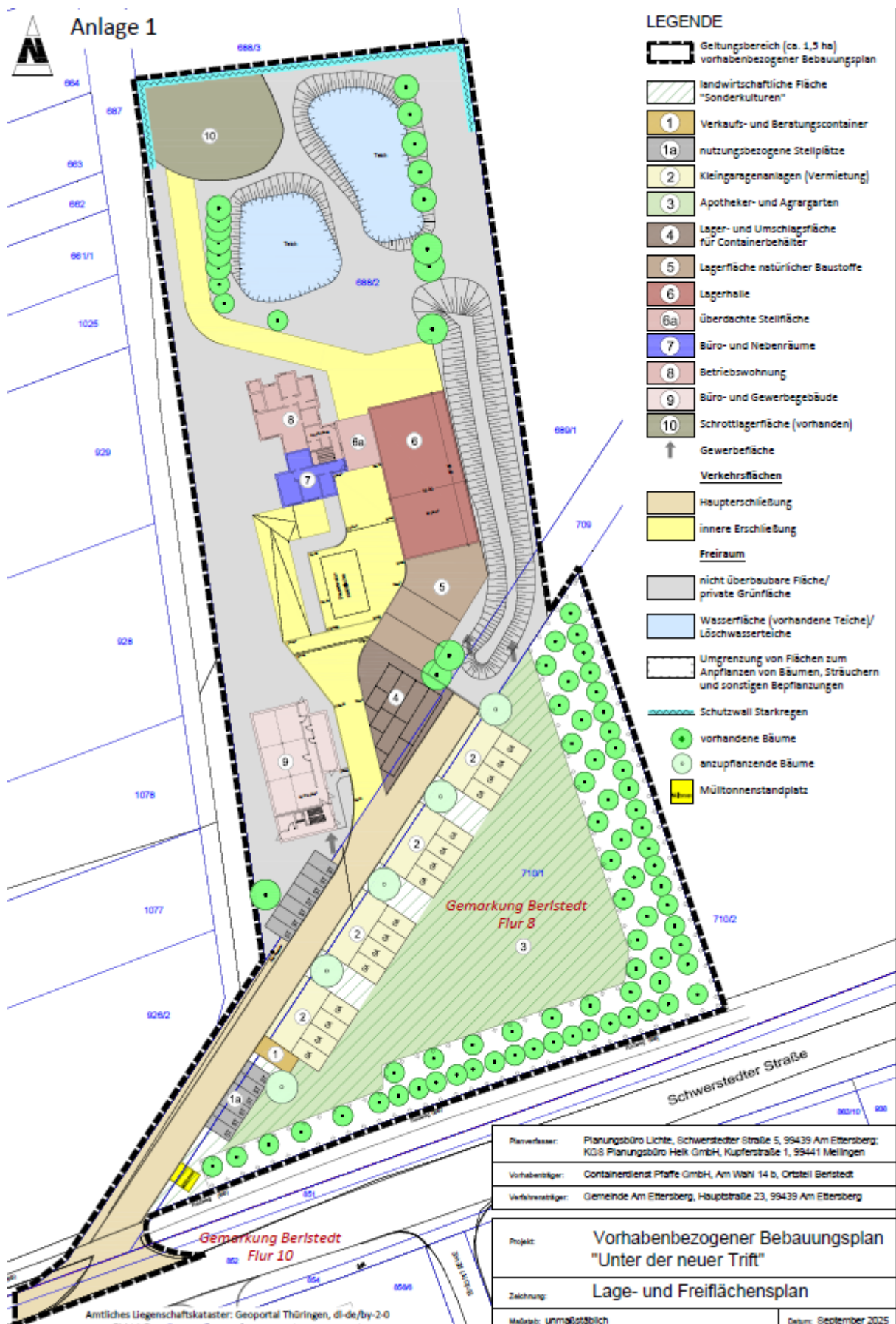


Abbildung 9: Planungskonzept (unmaßstäblich) – Stand: 06.2025

6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die technische Infrastruktur vollständig erschließbar bzw. bereits erschlossen, da die Fläche bereits einer Nutzung unterliegt.

6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung

Zuständig für eine Stromversorgung ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Elektroversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist gesichert. Eine entsprechende Versorgungsleitung wurde bereits verlegt. Ein Strom- und Zählerkasten ist auf dem Grundstück vorhanden. Von diesem Anschlusskasten werden alle geplanten Stromabnehmer versorgt. Die Dimensionierung und Verlegung der notwendigen Leitungen erfolgten nach den geltenden technischen Vorgaben.

Gasversorgung:

Das Gebiet ist nicht an die Gas- und Fernwärmeversorgung angeschlossen.

6.2 Telekommunikation

Zuständiges Unternehmen für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH in Erfurt.

Im Plangebiet sind keine Telekommunikationsanlagen vorhanden. Die Erschließung wird mit dem zuständigen Unternehmen für den Bereich der Telekommunikation abgestimmt und durchgeführt.

6.3 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächenwasser

Trinkwasserversorgung

Zuständiges Unternehmen für den Bereich Trinkwasserversorgung ist der Wasserversorgungszweckverband Weimar mit Sitz in Weimar. Durch diesen kann eine Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich im Bereich der asphaltierten Zufahrt ein kundeneigener Wasserzählerschacht. An diesen ist die nichtöffentliche Leitung, die das das Plangebietes versorgt, angebunden

Abwasserentsorgung:

Zuständiges Unternehmen für die Entsorgung des Schmutzwassers ist der Abwasserzweckverband Nordkreis Weimar.

Das Plangebiet ist derzeit nicht an einem öffentlichen Kanal angeschlossen. Die anfallenden häuslichen Abwässer im Plangebiet werden über eine vollbiologische Kleinkläranlage (KKA) gefasst und gereinigt. Der Überlauf der geplanten vollbiologischen KKA ist getrennt vom Regenwasser zu versickern. Die Versickerung erfolgt über eine Versickerungsanlage (z. B. Rohr-Rigolen-Anlage).

Im Plangebiet selbst werden Regenwasser und Schmutzwasser im Trennsystem geführt.

Löschwasser:

Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz ist in Berlstedt nicht möglich. Die Löschwasserbereitstellung ist somit auf dem Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld sicherzustellen. Für die Löschwasserversorgung sind 800l/min (48m³) für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Im nördlichen Grundstücksbereich des Plangebietes befindet sich zwei Teiche. Hier liegen Löschwassermengen von 200 m³ an. Die Teiche befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und können somit zu Löschwasserzwecken genutzt werden. An den Teichen ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorhanden

Alternativ wird die Bereitstellung des notwendigen Löschwassers über eine Erdbohrung mit Brunnenwasser geprüft.

Im OT Berlstedt ist eine Stützpunktfeuerwehr mit 2 Betriebshöfen ansässig, die die Brandschutzaufgaben übernimmt.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Gemäß dem Versickerungsnachweis der Firma Baugrund Erfurt kann dies, je nach Lage im Plangebiet, durch zwei Methoden erfolgen.

Die Versickerung im Erdreich kann durch Rigolenanlagen erfolgen. Die Rigole kann als Rohr-Rigole mit Kiesfüllung oder als Sickerblock-Rigole ausgeführt werden.

Als weitere Möglichkeit beschreibt das Gutachten eine oberflächennahe Muldenversickerung. Die entsprechenden Versickerungsbereiche sind im Gutachten beschrieben.

Die befestigten Flächen sollten über unbefestigten Randbereich in das Gelände versickert werden.

Gemäß Versickerungsgutachten wurde ergänzend die Möglichkeit der Teiche als anteilige Verdunstungsfläche mit nachfolgendem Ergebnis geprüft (Fazit aus dem Gutachten):

„Die Entwässerungsbereiche GRÜN und BLAU besitzen gemeinsam eine relevante Fläche von $ACGRON+BLAU = 1555 \text{ m}^2$. Zusammen mit der Teichfläche von $A = ACTEICH = 700 \text{ m}^2$ beträgt die regenwirksame Fläche $rAC = 2255 \text{ m}^2$.



Bei einer relevanten Regenspende von $roco.2) = 29,6 \text{ l/(s*ha)}$, einer maßgebenden Regendauer von $D = 180 \text{ min}$ und eben genannter Fläche von $rAC = 2255 \text{ m}^2$ ergibt sich bei einem Bemessungsregen ein Gesamtwasseranfall von $Os = 72,1 \text{ m}^3$.

Unter Voraussetzung einer gleichmäßigen Verteilung würde dies einen Anstieg des Teichwasserstandes von $h = 72,1 \text{ m}^3/700 \text{ m}^2 = 0,103 \text{ m}$ verursachen. D.h. nach einem Bemessungsregen würde der Teichwasserpegel noch deutlich ($\sim 0,4 \text{ m}$) unter der Oberfläche der umfassenden Dämme liegen. Die Teiche haben somit das Potential, das Wasser von etwa fünf in knappen Abständen auftretenden Bemessungsregen aufzunehmen bzw. zu speichern.

Die Verdunstung auf ausgedehnten „offenen“ Wasseroberflächen (wie vorhandene Teiche) beträgt im Thüringer Becken in den Monaten Mai bis Oktober zwischen 4 und 10 mm pro Tag (je nach Sonneneinstrahlung und Windgeschwindigkeit). Bei einer Teichfläche von ca. $A = 700 \text{ m}^2$ ergibt sich dann eine Verdunstungsrate von 2,8 ... 7,0 m^3/Tag .

In den Monaten November bis April kommt die Verdunstung in deutlich geringerem Umfang zum Tragen (mit 0 bis 4 mm pro Tag bzw. einer Rate von 0 ... 2,8 m^3/Tag).

Folgend wird für den Standort von einer durchschnittlichen Verdunstung von ca. 5 mm/Tag und entsprechend einer Rate von etwa 3,5 m^3/Tag ausgegangen. D.h. im Jahr werden auf der Teichfläche ca. 1275 m^3 Wasser verdunstet ($3,5 \text{ m}^3/\text{Tag} * 365 \text{ Tage}$).

Bei einem Jahresniederschlag von etwa 600 mm (0,6 m) ergibt sich ein Wasseranfall von 1.353 m^3/Jahr [$(1.555 \text{ m}^2 \text{ zu entwässernden Fläche} + 700 \text{ m}^2 \text{ Teich}) * 0,6 \text{ m/Jahr}$].

Dieser liegt nur gering über der Summe der jährlichen Verdunstung. Da das vorhandene Wasseraufnahmevermögen der Teichbegrünung bei den Betrachtungen nicht berücksichtigt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass das geringe Defizit kompensiert wird. D.h. mit einem Überlauf der Teiche ist kaum zu rechnen. Aber auch dieser Fall wäre unproblematisch, da sich die Teiche im Bereich der Rückhaltefläche befinden, die zur Gewährleistung der Überflutungssicherheit geschaffen wird.

Aus unserer Sicht ist die Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandenen Teiche sinnvoll.“

Starkregenereignisse

Durch das IB für Baugrund Erfurt GbR wurde eine Überflutungsnachweise erstellt (Stand: 13.05.2025).

Im Fall eines Extremereignisses, d.h. eines Starkregens der nur einmalig in 30 Jahren überschritten werden darf, muss dafür Sorge getragen werden, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Flächen gelangt.

Gemäß Gutachten wurde folgender Wasseranfall ermittelt (Auszug aus dem Gutachten):

4. Ermittlung Wasseranfall bei Extremereignis ($N = 0,033 \text{ a}^{-1}$ – Regen)

maßgebende Fläche	ΣAC	= 6205,4 m ²
maßgebende Regendauer	D	= 3 h / 180 min / $1,08 \cdot 10^4 \text{ s}$
Regenspende	$r_{180(0,033)}$	= 44,3 l/(s*ha)
Wasserzufluss pro Zeiteinheit	q_{zu}	= $r_{180(0,033)} \cdot \Sigma AC \cdot 10^{-4}$ = 27,49 l/s
Wasserzufluss gesamt	Q_{zu}	= $q_{zu} \cdot D \cdot 10^{-3}$ = $27,49 \text{ l/s} \cdot 1,08 \cdot 10^4 \text{ s} \cdot 10^{-3}$ = 297 m³ bzw. ca. 300 m³

5. Nachweise

Zur Sicherung der Überflutung muss auf dem Grundstück ausreichend Speicherraum (für 300 m³ vorgehalten werden. Wie bereits erwähnt, sollten hierbei die Morphologie des Geländes genutzt und die entsprechenden Kapazitäten im nördlichen Grundstücksbereich geschaffen werden. Dazu können an den Grundstücksgrenzen (Nordseite und anschließende Ost- wie Westflanke) begrünte Dämme aus einem nur schwach wasserdurchlässigen Erdstoff geschaffen werden. Dazu ist ein feinkörniges Material (Ton) einzusetzen, dass im eingebauten Zustand eine Wasserdurchlässigkeit von $k < 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ gewährleistet und unter Realisierung eines Verdichtungsgrades von $D_{pr} \geq 97 \%$ eingebracht wird.

Folgend wird überschlägig der Nachweis geführt:

- nutzbare Geländebreite b_D ca. 45 m (Länge nördlicher Damm)
- nutzbare Geländelänge l_D ca. 30 m (Länge östliche und westliche Dammlanken)
- Geländeneigung im nördlichen Bereich 5,0 ... 5,5 %, d.h. α etwa 3°

erforderliche Höhe des nördlichen Dammes (h_{DNmax})

$$\begin{aligned} h_{DNmax} &= (Q_{zu} / b_D \cdot 2 \cdot \tan \alpha)^{1/2} \\ &= (300 \text{ m}^3 / 45 \text{ m} \cdot 2 \cdot \tan 3^\circ)^{1/2} \\ &= 0,836 \text{ m bzw. } 0,85 \text{ m} \end{aligned}$$

erforderliche Länge der östlichen und westlichen Dammlanken (l_D)

$$\begin{aligned} l_D &= h_{DNmax} / \tan \alpha \\ &= 0,85 \text{ m} / \tan 3^\circ \\ &= 16,22 \text{ m bzw. } 16,5 \text{ m} \end{aligned}$$

Volumen des Rückhalterumes (V_R)

$$\begin{aligned} V_R &= h_{DNmax} \cdot l_D \cdot b_D / 2 \\ &= 0,85 \text{ m} \cdot 16,5 \text{ m} \cdot 45 \text{ m} / 2 \\ &= 315 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Nachweis

$$\begin{aligned} V_R &\geq Q_{zu} \\ 315 \text{ m}^3 &> 300 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Der Nachweis wurde damit erbracht.

D.h. wird im nördlichen Grundstücksbereich eine von Dämmen dreiseitig (Nordseite und anschließende, auf $h_{DNmin} = 0 \text{ m}$ auslaufende Ost- und Westflanken) gesicherte Fläche geschaffen, auf der mindestens 300 m³ Niederschlagswasser aufgestaut werden können, dann ist eine ausreichende Sicherheit gegen Überflutung gewährleistet.

Grundlage für eine zutreffende Berechnung der erforderlichen Abmessungen des Rückhalterums, ist die vermessungstechnische Aufnahme des betreffenden Geländebereichs. Sich innerhalb der Fläche befindliche, das Volumen verringernde Auf-/ Anschüttungen verringern das Volumen und sind entsprechend zu berücksichtigen.“

Auf der Planzeichnung ist der Bereich zur Realisierung eines Dammes dargestellt.

6.4 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist an die Müllentsorgung der Gemeinde Am Ettersberg angeschlossen. Entsprechend Abfallsatzung besteht Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentliche Abfallentsorgung.

Die benötigten Sammelbehälter werden auf dem Grundstück untergebracht und am Tag der Entsorgung bereitgestellt. Die Entnahme/Aufnahmestelle wird an Einmündung / Zufahrt zum Plangebiet angeordnet. Auf der hier vorhandenen Asphaltfläche der Einmündung kann das Müllfahrzeug, außerhalb der Straßenverkehrsfläche halten.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufelder werden je Baufeld folgende Nutzungen festgesetzt:

Baufeld 1	Büro-/Gewerbegebäude
Baufeld 2	Lager- und Umschlagfläche für Container / Lagerfläche natürliche Baustoffe
Baufeld 3	Lagerhalle / überdachte Stellfläche
Baufeld 4	Büro/ Nebenräume / Betriebswohnung
Baufeld 5	Lagerfläche
Baufeld 6	Verkaufs- und Beratungscontainer

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Der § 12 Abs.3a BauGB ermöglicht es, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag zu regeln.

Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (zu schließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB).

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die inhaltlichen Nutzungen konkret geregelt. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, die sich in den Rechtsrahmen des satzungsgebenden Teiles einfügen, bedarf es keiner erneuten Auslegung des Bebauungsplanes sondern lediglich der Billigung des Stadtrates.

Ergänzende Erläuterungen

Unter Pkt. 5.2 werden die Inhalte der einzelnen Baufelder konkret dargestellt.

Das Vorhaben dient der Sicherung einer gewerblichen Ansiedlung sowie dem Ausbau regionaler Angebote.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante max.) festgesetzt.

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird pro Baufeld wie folgt festgesetzt:

BF 1	402 m ²
BF 2	590 m ²
BF 3	555 m ²
BF 4	405 m ²
BF 5	483 m ²
BF 6	30 m ²

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Oberkante max. festgesetzt. Die festgesetzte max. Oberkante (OK max.) ist der höchste Punkt baulicher Anlagen. Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand (einschließlich Brüstung) in der Mitte der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt für die Oberkante max. ist die in der Nutzungsschablone ausgewiesene Bezugshöhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFB - siehe Nutzungsschablone).

Für die Baufelder 2 und 5 wird keine Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, da hier ausschließlich Lageplätze zulässig sind.

Für die einzelnen Baufelder werden folgende Oberkanten max. über NHN festgesetzt:

Tabelle 2: Festsetzung Gebäudehöhen

Baufeld Nr.	max. Oberkante baulicher Anlagen über Bezugspunkt (OKmax) in m	Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden (OKFB) in m NHN
1	235,00	225,50
2	- keine Festsetzung	- keine Festsetzung
3.1	235,50	224,50
3.2	229,50	224,50
4.1	229,50	224,50
4.2	233,00	224,50
5	- keine Festsetzung	- keine Festsetzung
6	232,00	227,50

Die Gebäudehöhen basieren auf den Funktionen der einzelnen Objekte und entsprechen den Erfordernissen. Überhöhungen am Ortsrand treten somit nicht in Erscheinung.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Da im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, welches auf einer Objekt- und Freiraumplanung basiert, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (Treppen, -aufgänge und dafür notwendige Überdachungen, Windfang usw.) bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Anlagen der inneren Erschließung, Terrassen, Abstellflächen und Aufenthaltsflächen sind auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig

Auf diese Weise werden die erforderlichen Erschließungswege sowie ergänzenden Funktionen und Anlagen für die entsprechenden Nutzungen auf den Freiflächen sichergestellt.

7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Grundstückes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser/Oberflächenwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne Flächenfestsetzung in der nichtüberbaubaren Fläche zulässig.

Auf diese Weise kann die Anordnung dieser Anlagen gezielt gesteuert und nach Bedarf bzw. Nutzung platziert werden.

7.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Regenwasser/Starkregen

Es ist eine grundstücksbezogene Regenrückhaltung erforderlich. Das Regenwasser wird in Versickerungsanlagen versickert bzw. zur Verdunstung in die vorhandenen Teiche eingeleitet.

Im Plangebiet sind die entsprechenden Bereiche für Versickerungsanlagen linien- und symbolhaft verortet. Diese Kennzeichnung basiert auf den gutachterlichen Ermittlungen.

Überflutung

Zur Vermeidung einer Überflutung der angrenzenden Grundstücke wird ein Wall mit einer Gesamtlänge von 75 m und einer Höhe von 0,85 m festgesetzt.

Auf diese Weise wird die Ableitung des Oberflächenwassers auf Fremdgrundstücke verhindert.

7.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die angrenzende Schwerstedter Straße erschlossen. Die Anbindung ist bereits vorhanden, da ein Großteil der Planfläche bereits einer genehmigten, gewerblichen Nutzung unterliegt

Straßenverkehrsfläche

Der Anbindungsbereich an die Landesstraße (Schwerstedter Straße) wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anbindung ist bereits vorhanden und ist Bestandteil der Grundstückszufahrten.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Die Verkehrsflächen der inneren Erschließung werden als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB „innere Erschließung“ festgesetzt.

Über diese Verkehrsflächen sind die einzelnen Baufelder bzw. der Apothekergarten erreichbar. Im westlichen Abschnitt wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, um eine Erreichbarkeit des öffentlichen Weggrundstückes 687 zu gewährleisten.

Feuerwehraufstellflächen

Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist eine Feuerwehraufstellfläche vorhanden.

Ruhender Verkehr:

Die Anzahl der Stellplätze wird gemäß Thüringer Bauordnung bzw. der VollzBekThürBO errechnet.

Tabelle 3: Berechnung Stellplatzanzahl

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (ThürBO)	Summe Stellplätze
Baufeld 1 Büro-/Gewerbegebäude	Ca. 300 m ² Gewerbefläche/40 m ² + 20% Besucheranteil	8 + 2 = 10
Baufeld 4 Büro / Nebenräume / Betriebs- wohnung	- ca. 80 m ² Gewerbefläche/40 m ² ; + 20% Besucheranteil	2 + 1 = 3
	- 1,0 Stellplatz pro Wohnung + 10% Besu- cheranteil	1 + 1 = 2
	Gesamtanzahl	15

Die Stellplätze für das Baufeld 4 (gewerbliche Nutzung) werden auf dem Vorplatz bzw. unter der Überdachung zwischen Betriebswohnung und Lagerhalle vorgehalten.

Die Stellplätze für die Betriebswohnung werden in der Kellergarage untergebracht.

Die Stellplätze für das Baufeld 1 werden entlang der Zufahrtsstraße angeordnet. Für den Betreiber des Apothekergartens und dem damit verbundenen Verkaufs- und Beratungscontainer werden entlang der Zufahrt 3 Stellplätze vorgesehen.

7.7 Fläche für die Landwirtschaft

der Bereich des Apothekergartens ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. In diesem Areal ist der Anbau von Sonderkulturen (einheimische Arznei-, Gewürz- Nutz- und Zierpflanzen) vorgesehen

In die Fläche wird eine Versickerungsanlage integriert. Der Anbau wird dadurch nicht beeinträchtigt.

7.8 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, Klimaschonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der Realisierung einer zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung). Mit der Nutzung eines bereits gewerblich genehmigten Standortes, der im Rahmen der Bauleitplanung eine Neuordnung erfährt, wird dieser Zielstellung entsprochen.

Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt eine günstige Verkehrslage dar. Der Standort ist sehr gut in das regionale Straßennetz integriert, so dass ein die Ortslage belastender Verkehr weitestgehend vermieden werden kann. Direkt angrenzend verläuft ein Rad-/Fußweg, so dass die Erreichbarkeit des Apothekergartens ebenfalls per Rad- und Fußläufig gegeben ist.

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundfläche zur Definition des Freiraumanteils, somit Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Festsetzung der Dachbegrünung der Garagen
- Erhaltung der Teiche, Realisierung von Versickerungs- und Verdunstungsflächen
- Erhaltung und Ausbau vorhandener Grünbestände

8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Bei der heutigen unüberschaubaren Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um eine Integration in den umgebenden Bestand sowie den angrenzenden Landschaftsraum zu erzielen.

8.1 Fassaden

Fassadenverkleidungen mit glasierten bzw. glänzenden Materialien sind unzulässig.

Durch diese Festsetzung sollen vor allem negative Auswirkungen auf den angrenzenden Verkehrsraum bzw. die südlich angrenzende Bebauung vermieden werden.

9. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	%
Bruttobauland	15.083	100,0
Baufelder	2.465	16,34
Fläche für Garagen und Stellplätze	880	5,83
Flächen für Versorgungsanlagen	18	0,12
Verkehrsflächen	2.488	16,50
Landwirtschaftliche Fläche	2.093	13,88
Teiche	736	4,88
Sonstige Grünflächen/Ausgleichsfläche/nicht überbaubare Flächen	6.403	42,45

10. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Am Ettersberg und dem Vorhabenträger abgesichert. Für die Gemeinde Am Ettersberg ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhabens.

Der Vertrag regelt zwingend:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben (z. B. Herstellung der Gebäude, der Begrünungsmaßnahmen, der Erschließungsmaßnahmen, der Maßnahmen zur Regenwasserableitung),
- die zeitliche Realisierung.

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherren / Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung, innerhalb dessen nach Analyse des Bestandes (Umweltbericht) Maßnahmen zur Kompensation (Grünordnungsplan) festgesetzt werden.

KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Durch den Vorhabenträger ist die Realisierung einer Gewerbefläche mit einem Bürogebäude, einem Wohn- und Geschäftshaus, Lager- und Umschlagflächen sowie Kleingaragen und angrenzend eines Apotheker- und Agrargartens vorgesehen.

Die konkrete Zielstellung für das Plangebiet ist Kapitel 5 der Begründung zu entnehmen.

ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan 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.

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 1 die wesentlichen Ziele des Naturschutzes, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft relevant sind.

Gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Eingriffsregelung mit § 13 bzw. § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten) schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen (Schaffung gleichartiger Strukturen/ Funktionen) oder zu ersetzen (Schaffung gleichwertiger Strukturen/ Funktionen in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum). Der Bebauungsplan stellt im Sinne des BNatSchG § 14 einen nach § 17 genehmigungspflichtigen Eingriff dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, integriert.

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.

Tabelle 5: Ziele des Umweltschutzes

Übersicht: Umweltziele - Gesetze

Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung/ Ausgleich/ Ersatz von Eingriffen, Genehmigung von Eingriffen)	§ 1a (3) BauGB §§ 13-15 und 17, 18 BNatSchG
--	--

Schutz/ Entwicklung der Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen (Sicherung der Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der biologischen Vielfalt, des Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes, unzerschnittener Landschaftsräume, Freiräume)	§1 BNatSchG
---	-------------

Aufgaben des Artenschutzes , Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	§§ 37, 39 und 44 BNatSchG
--	---------------------------

Übersicht: Umweltziele - Gesetze

Schutz des Menschen , von Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen	§ 1 (1) BImSchG § 1 (2) und (3) BNatSchG
nachhaltige Sicherung / Wiederherstellung / Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen	§ 1a (2) BauGB §§ 1,2, 7 und 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG
Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas; Erhalt, Entwicklung, Wiederherstellung von Gebieten mit hoher Bedeutung für Klima / Luft	§ 1 (2) Nr. 4 BNatSchG
Schutz der Allgemeinheit vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen, Strahlungen sowie Minderung der Immissionsbelastungen ; Schaffung und Sicherung dauerhaft guter Luftqualität	§§ 1, 41, 45 und 50 BImSchG

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

Bestandsdarstellung:

Berlstedt befindet sich zentral im Naturraum Innerthüringer Ackerhügelland, im Thüringer Becken. Die Umgebung der Ortslage ist geprägt durch ausgedehnte Ackerflächen mit besonders hochwertigen Böden. Das Plangebiet „Unter der neuen Trift“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand im bisherigen Außenbereich. Die Fläche liegt nördlich der L1055 Berlstedt-Buttelstedt und östlich der L1054 Berlstedt-Sömmerda. Die Fläche ist geprägt durch die bereits vorhandene Nutzung als Freizeitgrundstück und Lagerfläche.

Das von der L1055 über einen teilbefestigten Wirtschaftsweg erreichbare Grundstück ist von einer umfangreichen Eingrünung mit Gehölzen umgeben und weist zwei künstlich angelegte Gartenteiche auf. Es wurden sowohl heimische wie auch nicht heimische Laub- und Nadelgehölze angepflanzt. Die übrigen Flächen sind befestigt oder mit mehr oder weniger gepflegten Rasenflächen bestanden, die in den Randbereichen auch in grasreiche Säume und Ruderalfluren übergehen. Als befestigte Flächen sind die Zufahrt, bestehende Gartenhäuser und Schuppen sowie anteilig vorhandene Lagerflächen zu bewerten. Der Südteil des Grundstückes, südwestlich der Zufahrt, wurde bisher als Acker intensiv genutzt, wird aber in die Planung mit einbezogen. Es erfolgte hier bereits eine Einsaat mit Ackergras und eine Einzäunung (Abgrenzung zu Straße im Süden und zu Acker im Osten) sowie aktuell auch eine umfangreiche Gehölzpflanzung auf den Randstreifen zum Zaun hin.

Am Südrand des Geltungsbereichs wird im Zufahrtsbereich die L1055 mit begleitendem Radweg und Grünstreifen tangiert. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich kleinteilige Acker- und Grünlandflächen, ein Grünweg, vereinzelte Gehölze sowie ein kulturhistorisch bedeutsames Hügelgrab. Nordwestlich, nördlich und östlich liegt ein ausgedehnter Ackerschlag.

Methodik

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Betrachtungsraum umfasst dabei das Plangebiet mit seiner Flächengröße von ca. 1,51 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 (sehr geringe, geringe, mittlere, hohe, sehr hohe Bedeutung). Die Bestandserfassung wurde während einer Begehung am 18.11.2024 vorgenommen. Für die Code-Vergebung und Beurteilung der Biotoptypen wird die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) in Verbindung mit den Wertstufen im Bilanzierungsmodell Thüringen (TMLNU 2005) angewendet.

Demnach bekommen die Biotoptypen bezüglich ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit einen Biotopwert zugeordnet, der zwischen 0 und 55 liegt. Der Wert „0“ entspricht dabei der niedrigsten (z.B. versiegelte Flächen) und „55“ der höchsten naturschutzfachlichen Bedeutungsstufe (z.B. Hochmoor).

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen bzw. der Beeinträchtigung infolge des Eingriffes erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Beeinträchtigungen können vorliegen:

- **Baubedingte Auswirkungen** wie Baustelleneinrichtung oder Lärm stellen i.d.R. keine Eingriffe in Natur und Landschaft dar und müssen somit nicht ausgeglichen werden.
- **Anlagenbedingte Auswirkungen** auf den Naturhaushalt werden durch Flächenbeanspruchung hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderung des Landschaftsbildraumes / Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- **Betriebsbedingte Auswirkungen** können ggf. durch Schall- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit entstehen.

Weitere Datengrundlagen bilden die Internetseiten der Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN 2025: Kartendienste sowie Portal Umwelt regional) sowie die Inhalte des Thüringen Viewers des TLBG (2025). Die genannten sowie alle weiteren Quellenangaben sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Tabelle 6: Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Bevölkerung</p> <p>In diesem Abschnitt werden der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet:</p> <p>Im Plangebiet ist derzeit keine Wohnnutzung vorhanden. Die nächsten Gebiete mit Wohnfunktion liegen wenige Meter südlich der L 1055 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Generationswohnen in Berlstedt".</p> <p>Das Plangebiet ist für die Erholungs- und Freizeitfunktion für den Eigentümer von sehr hoher Bedeutung (Freizeitgrundstück). Ein Betreten des Grundstückes ist für Dritte jedoch nicht zulässig, sodass die Erholungsnutzung nur für Privatzwecke vorhanden ist, nicht für öffentliche Nutzungen. Unmittelbar südlich verläuft parallel zur L1055 der straßenbegleitende Radweg in Richtung Schwerstedt, der für Erholung ebenso eine Bedeutung aufweist.</p> <p>Im weiteren Umfeld befinden sich am Hügelgrab eine öffentlich zugängliche Grünfläche. In der angrenzenden Ortslage Berlstedt befinden sich weitere Grünflächen sowie Gärten mit Erholungsfunktionen.</p> <p>→ insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Bevölkerung innerhalb des Plangebietes (v.a. Erholungsfunktionen), jedoch Flächen mit hoher Bedeutung (Wohn- und Erholungsfunktionen) im Umfeld.</p>	

Durch den Ausbau der Fläche als Gewerbegebiet wird die derzeitige Nutzung intensiviert. Im Zuge der Planung soll auch ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen, somit also auch Wohnfunktionen auf dem Grundstück integrieren. Die Erholungsfunktionen der bestehenden Grünstrukturen bleiben weitgehend erhalten, jedoch wird die Erholungsqualität durch die Nutzungsintensivierung verschlechtert.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt (Schallschutzbüro Doose – Stand: 09.2025). Im Ergebnis kommt es unter Einhaltung des geplanten Nutzungskonzeptes an keinem schützenswerten Immissionspunkt der umliegenden Bestandsbebauung zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Details siehe Kapitel 4.5 der Begründung).

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Schutzgut Fläche (= Bedarf an Grund und Boden)	
<p>In diesem Abschnitt werden die Flächennutzung und die Flächengröße des Plangebietes betrachtet:</p> <p>Das Plangebiet umfasst ca. 1,51 ha Fläche. Die Fläche dient zurzeit überwiegend als Freizeitgrundstück und Lagerfläche, anteilig war auch eine landwirtschaftliche Nutzung im Feldblock AL49332L02 vorhanden, die jedoch inzwischen durch die Einfriedung und Gehölzpflanzung auf dem Grundstück nur noch anteilig vorhanden ist.</p> <p>→ insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Fläche</p>	<p>Geplant ist eine Nutzung als Gewerbefläche mit Betriebswohnung und umgebender Grünstruktur. Es entstehen zusätzlich versiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrt, Stellplätze, Garagen, Lagerflächen).</p> <p>Vorhandene Gehölze bleiben im Wesentlichen erhalten, im Süden des Grundstücks entstehen neue Grünstrukturen in Form eines Apotheker- und Agrargartens sowie durch neue Gehölzpflanzungen. Aufgrund der Nachnutzung des bestehenden Freizeitgrundstückes und nur einer geringen Ausweitung der Planfläche auf ehemalige Ackerflächen bestehen nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche.</p>
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
<p>Im unmittelbaren Plangebiet sind derzeit keine Kulturgüter bekannt. Unweit westlich befindet sich jedoch ein Grabhügel aus der Jungsteinzeit, welches als Bodendenkmal (Grabhügel, Hünengrab) ausgewiesen ist. Weitere bisher unbekannte Funde im Umfeld und somit auch im Plangebiet sind damit nicht auszuschließen.</p> <p>Als sonstige Sachgüter ist das private Freizeitgrundstück an sich sowie die angrenzende Infrastruktur (L1055, Schwerstedter Straße, Radweg) sowie die südlich liegende Gewerbe- und Wohnbebauung zu benennen.</p> <p>→ insgesamt mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebietes</p>	<p>Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Weimarer Land und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.</p> <p>Die umliegenden Sachgüter bleiben erhalten und werden nicht erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist derzeit nicht erkennbar.</p>
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Klima, Luft	
<p>Regionalklimatisch gehört der Landkreis Weimarer Land zum Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“.</p> <p>Die Region ist warm und meist trocken. Im Sommer sind konvektive Niederschläge möglich. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,1°C bis 10,2°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 2025).</p>	<p>Durch die Planung werden die vorhandenen Flächen überplant und neugestaltet. Altversiegelung wird abgebrochen, dafür werden neue, größere Flächen versiegelt. Die im Plangebiet vorhandenen lokalklimatisch relevanten Gehölze können überwiegend erhalten werden, es erfolgt jedoch eine Fällung einzelner Bäume, Sträucher und Feldgehölze im Bereich der geplanten Baufelder und Verkehrsflächen</p> <p>Am Südrand des Vorhabens werden durch die Überplanung ehemaliger Ackerflächen Kaltluftentstehungsbereiche überformt.</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p>Lokalklimatisch wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes dem Freilandklima zugeordnet (Freizeitgrundstück im Außenbereich, teilweise zwar befestigte Flächen bereits vorhanden, aber überwiegend klimagünstige Grünflächen und insbesondere größere lokalklimatisch relevante Gehölzstrukturen sind vorhanden).</p> <p>Die umliegenden Ackerflächen weisen als Kaltluftentstehungsbereich besondere Funktionen für das Lokalklima auf.</p> <p>→ insgesamt mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft</p> <p>Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind Vorbelastungen hinsichtlich Klimasituation zu verzeichnen (vorhandene Flächenversiegelung)</p>	<p>Die allgemeine Betrachtung des Flächenverlustes ist über die Bodenbeeinträchtigung (vgl. Konflikt KV) bzw. über die Biotopverluste (Konflikt K3) abgedeckt.</p> <p>Durch den Verlust von allgemein bedeutsamen Grünflächen und einzelnen Gehölzen entstehen insgesamt keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Es sind zudem Neupflanzungen von Bäumen und die Anlage weiterer Grünstrukturen (Apothekergarten) vorgesehen sind. Auch die kleinflächige Überformung ehemaliger Ackerflächen ist hier nicht als zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten, da der Hauptanteil des Kaltluftentstehungskomplexes (großer Ackerschlag östlich) erhalten bleibt.</p>
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Landschaftsbild	
Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Schönheit des jeweiligen Raumausschnittes	
<p>Die Vorhabenfläche liegt im Thüringer Becken. Landschaftsschutzgebiete werden nicht tangiert.</p> <p>Landschaftsprägend in Berstedt ist durch die Lage im innerthüringer Ackerhügelland die umgebende Agrarflur. Einfluss auf das Landschaftsbild hat auch der südlich gelegene Ettersberg, von dem das Gelände nach Norden in Richtung Tal der Vippach abfällt. Auch die Ortslage Berstedt und somit auch die Planfläche sind Teil dieses sanft nach Norden abfallenden Reliefs.</p> <p>Das Plangebiet selbst liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage, etwas abseits der bisherigen Bebauung. Die Fläche des Freizeitgrundstückes ist stark eingegrünt und liegt als Insel zwischen Ackerflächen. Auf der Fläche befinden sich bereits Gartenhäuser und Lagerflächen, sie ist somit entsprechend vorbelastet. Die bisherige Ortslage liegt südlich der L1055 mit Gewerbeflächen und Wohnanlagen.</p> <p>Ortsbildprägende Gehölze sind durch die angepflanzten Feldgehölze auf dem Grundstück vorhanden.</p> <p>Weiter reichende Blickbeziehungen bestehen jeweils vom Rand der Planfläche in die umgebende Agrarlandschaft und das Vippachtal.</p> <p>→ Freizeitgrundstück mit mittlerer Landschaftsbildqualität und ortsbildprägenden Grünstrukturen (Gehölze)</p>	<p>Durch die Errichtung neuer Baukörper, teilversiegelter Flächen und die intensivierte Nutzung als Gewerbe- und Lagerfläche entsteht durch die Planung eine weitere Überformung der Flächen am Ortsrand (Konflikt K1). Ortsbildprägende Gehölze werden überwiegend erhalten, es kommt jedoch zur Fällung einzelner Bäume sowie weiterer randlicher Flächen randlich des Feldgehölzbestandes (Konflikt K2).</p> <p>Im Zuge von geplanten sowie teilweise bereits vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen entstehen jedoch auch neue Gehölzstrukturen.</p> <p>Die zusätzliche Flächenüberformung und die Gehölzverluste sind zunächst als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten, die aber vor Ort ausgeglichen werden kann.</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Geologie/Boden	
<p>Das Plangebiet befindet sich im Thüringer Becken innerhalb des Naturraumes „Innerthüringer Ackerhügelland“ (Nr. 5.1) (HIEKEL et al. 2004).</p> <p>Geologisch wird das Plangebiet durch Gesteine des „Unteren Keupers“ geprägt, konkret durch die Einheit „Grenzdolomit“ (Dolomitstein, schillführend, fossilreich (Costatoria [Myophoria] goldfussi), dicht bis zellig, plattig bis bankig, ockergelb, hellgrau bis gelbgrau, graublau; Mergelstein, grau) (TLUBN Kartendienst 2025, GK 25).</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Bodenart Lehm - Schwarzerde (Unterer Keuper) (k1), wobei der Plangebietsstandort aus der bisherigen Nutzung heraus bereits teilweise überformt und versiegelt ist (vorhandene Gebäude und Lagerflächen auf dem Freizeitgrundstück).</p> <p>Die ursprünglich im Plangebiet vorhandenen Böden sind nur noch anteilig vorhanden (z.B. im Bereich bisheriger Ackerflächen sowie im Bereich von Gehölzbeständen), die natürlichen Bodenfunktionen sind teilweise verloren oder zumindest stark eingeschränkt.</p>	<p>Im Zuge der Planung entsteht insgesamt eine planerische Gesamt-Versiegelung (VS) von ca. 6.587 m² (Baufelder 1-5, Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze, Folienteiche), wobei 180 m² davon als teilversiegelt zu bewerten sind (Festsetzung teilversiegelter Stellplätze). Die übrigen Flächen sind vollversiegelt, wobei einschränkend für die Dachbegrünungsflächen und die Gewässer dennoch Funktionen für den Bodenwasserhaushalt durch Wasserrückhalt und -speicherung verbleiben. Der vorhandene Alt-Gebäudebestand wird abgebrochen.</p> <p>Die bisherigen Flächen mit Versiegelung (Gartenhäuser, Schuppen, vorh. Folienteiche) auf 1.053 m² bzw. die vorhandenen teilversiegelten Flächen (Zufahrt, Lagerflächen) von 2.464 m² werden neu überplant. In Summe entsteht eine Neu-Versiegelung von 3.070 m² auf bisher unbefestigten Flächen (zuvor bereits überwiegend überformte Bodenflächen, randlich sind im Bereich der geplanten Garagen teilweise auch naturnahe Böden auf ehemaligen Ackerflächen auf 729 m² betroffen). Teilversiegelte Flächen verbleiben auf 180 m² (Stellflächen, Eingriffsneutral) und es erfolgt eine Versiegelung von gesamt 2.284 m² auf bisher teilbefestigten Flächen (Eingriff als Teilversiegelung zu bewerten) (gesamt Konflikt KV).</p> <p>Im Bereich der neu angelegten Hecke auf ehemaligem Ackerstandort sowie im Bereich des Apotheker- und Agargartens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten. Hier können die naturnahen Bodenfunktionen weiterhin erfüllt werden. Auf der übrigen nicht überbaubaren Fläche (Vorhandene Gehölze im Freizeitgrundstück, sonstige Grünflächen, Erdauffüllungen im Bestand und in der Planung (z.B. Starkregenschutzwall, Versickerungsanlage)) ist außerhalb der zu erhaltenden Bereiche mit Schutzmaßnahme S1 mit anteiliger Überformung und Verdichtung von Böden und damit mit einer anteiligen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu rechnen.</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
	Aufgrund der bereits bestehenden Überformung im Freizeitgrundstück sind hierdurch jedoch keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Wasser	
Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer.	
<p>Für den Bereich am Nordostrand von Berlstedt liegen sehr geringe Werte für die Grundwasserneubildung von nur 20-50 mm im Jahr vor (TLUBN Kartendienst 2025). Der Grundwasserflurabstand liegt bei 7-11m unter GOK. Die Schutzfunktion der GW-Überdeckung ist nur gering. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.</p> <p>Die Planfläche liegt im Einzugsbereich des Oberflächenwasserkörpers „Gramme“ (DERW_DETH_56434_0-33). Fließgewässer liegen nicht im Plangebiet. Im Nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich jedoch zwei künstlich angelegte Kleingewässer (Folienteiche).</p>	<p>Im Zuge der Versiegelung von Flächen geht punktuell Fläche zur Grundwasserneubildung verloren. Da jedoch von Natur aus ohnehin am Standort eine geringe GW-Neubildung vorhanden ist, ist die Beeinträchtigung auf den Naturhaushalt über die allgemeine Betrachtung des Flächenverlustes (vgl. Konflikt KV) bereits abgedeckt.</p> <p>Die künstlich angelegten Kleingewässer bleiben als Löschwasserteiche erhalten und werden nicht überplant.</p> <p>Ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss von der Fläche in das Umland ist ebenso nicht gegeben. Durch die vorgesehenen zusätzlichen Schutzwälle kann auch bei Starkregenereignissen entsprechendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Teilweise wird Oberflächenwasser auch in der Versickerungsanlage zur Versickerung gebracht. Entsprechende Nachweise wurden in den vorliegenden Versickerungsgutachten bzw. im Überflutungsnachweis (IB Baugrund Erfurt GbR 2025) geführt.</p> <p>Es entstehen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt.</p>
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - Naturraum	
<p>Das „Innerthüringer Ackerhügelland“ (Nr. 5.1) ist durch weite Agrarflächen in einer welligen Landschaft, die durch Ortslagen, Gewässerniederungen, Restwaldflächen und Flurgehölze gegliedert ist, gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage Berlstedt, im Norden und Osten grenzen typische großformatige Ackerschläge des Ackerhügellandes an. Waldflächen liegen nicht im Umfeld der Planfläche. Landschaftsgliedernde Gehölze (z.B. Baumreihen, Windschutzhecken) befinden sich am Ortsrand sowie entlang der umgebenden Hauptverkehrsadern.</p> <p>Im Plangebiet würde sich „Bingelkraut- und Knautgras-Winterlinden-Buchen-Mischwald“ (N7) als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) einstellen (BUSHART & SUCK 2008).</p>	<p>Es entstehen keine Auswirkungen. Das bisherige Freizeitgrundstück am Ortsrand wird als Gewerbestandort ausgewiesen. Eingrünende Gehölze des Bestandes bleiben überwiegend erhalten und werden durch Neupflanzungen erweitert. Die Gestalt des Naturraums wird insgesamt nicht beeinträchtigt.</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - EU - Schutzgebiete im Untersuchungsraum	
<p>Das Plangebiet tangiert das Natura-2000 Vogelschutzgebiet „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“ (SPA-Gebiet Nr. 17) und überlagert es im südlichen Bereich des Vorhabens (überplante ehemalige Ackerflächen).</p> <p>Weitere FFH-Gebiete, FFH-Objekte oder Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht tangiert.</p>	<p>Aufgrund des randlich betroffenen SPA-Gebietes wurde durch die UNB im Zuge des Scoping-Termins eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (vgl. Protokoll vom 03.09.2024). Im Ergebnis wurde mitgeteilt, dass keine gesonderte FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Vorsorglich wurde abgestimmt, dass vor Baubeginn eine Flächenuntersuchung auf Bodenbrüter erfolgen sollte. Die Maßnahme wird entsprechend als Hinweis in die Planung integriert.</p>
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Nationale Schutzgebiete im Untersuchungsraum	
<p>Das Plangebiet liegt außerhalb aller übrigen nationalen Schutzgebiete.</p>	<p>Es ist kein nationales Schutzgebiet betroffen.</p>
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Biotope	
<p>Im Geltungsbereich des B-Planes wurde folgende Biotoptopstruktur festgestellt:</p> <p>2515 – Naturfernes Kleingewässer (Folien-Gartenteiche)</p> <p>4250 – Intensivgrünland</p> <p>4222 – Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken</p> <p>4711 – Grasreiche ruderale Säume frischer Standorte</p> <p>4713 – Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer, nährstoffreicher Standorte mit Gebüsch frischer Standorte (Sukzession Ziersträucher)</p> <p>6215 – Sonstiges naturfernes Feldgehölz</p> <p>6224 – Laubgebüsche frischer Standorte</p> <p>6320 – Baumreihe</p> <p>6410 – Laubbaum</p> <p>6420 – Nadelbaum</p> <p>6430 – Obstbaum</p> <p>8392 – Lagerflächen außerhalb von Gärten und Höfen</p> <p>9139 – Sonstige Einzelanwesen (Gartenhaus, Hühnerstall, Schuppen, etc.)</p> <p>9214 – Wirtschaftsweg, unversiegelt</p> <p>9216 – Wirtschaftsweg, versiegelt</p> <p>9216-020 – Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (teilversiegelt)</p> <p>9280 – Verkehrsbegleitgrün</p> <p>9318 – Scherrasen</p> <p>9351 – Garten in Nutzung / Freizeitgrundstück</p>	<p>Durch die Planung wird der überwiegende Teil des vorhandenen Gehölz- und Grünflächenbestandes gesichert bzw. erweitert. Die zu erhaltenden Grünstrukturen fließen in die ausgewiesene „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ ein.</p> <p>Grünflächen des bisherigen Freizeitgrundstückes sowie Gehölze werden anteilig durch die Flächenplanung jedoch beseitigt, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist: (Konflikt K3):</p> <p>6215 – Beseitigung von Feldgehölzen</p> <p>6224 – Beseitigung von Gebüsch</p> <p>6410 – Fällung von Laubbäumen</p> <p>6420 – Fällung einer Fichte</p> <p>6420 – Fällung einer Pflaume</p> <p>4250, 4222, 4711, 4713, 9280, 9318, 9351 – Neu-Versiegelung von Grünflächen</p> <p>Im Zuge vorgesehener Kompensationsmaßnahmen wurden im Süden und Südosten des Geltungsbereichs bereits neue Gehölze gepflanzt.</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
	<p>(-> vgl. Maßnahme A1, „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“), weitere Bepflanzungen sind vorgesehen (v.a. Maßnahme A2, Einzelbaumpflanzungen).</p> <p>Zudem erfolgt eine Vorgabe zur Begrünung der übrigen nicht überbaubaren Flächen (Maßnahme G1, Rasenan-saat) sowie zur Dachbegrünung auf den geplanten Garagenbauwerken.</p>
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Besonders geschützte Biotope im Sinne § 30 BNatSchG i.V.m § 15 ThürNatG	
<p>Im unmittelbaren Wirkungsbereich des Vorhabens sind in der Offenlandbiotopkartierung von Thüringen (OBK) keine Flächen erfasst worden.</p> <p>Auch im Zuge der Ortsbegehung am 18.11.2024 ergaben sich keine Hinweise auf solche besonders geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.</p>	Keine Auswirkungen
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Fauna	
<p>Das Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich am Ortsrand von Berlstedt im Übergang zur offenen Agrarflur. Die auf dem Grundstück bereits umfangreich vorhandenen Gehölze können Habitate von gehölzbrütenden Vogelarten darstellen. Weitere Habitate bestehen für Gebäude- und Nischenbrüter an den bereits vorhandenen Gebäuden im Plangebiet. Offenlandbrüter kommen am ehesten im Umfeld der Planfläche, auf den dort befindlichen Ackerflächen vor. Randliche werden im Südosten des Geltungsbereichs auch potenzielle Habitate offenlandbrütender Arten tangiert, durch die angrenzende Schwerstedter Straße sind hier jedoch Vorbelastungen und Abstandsverhalten von Brutvögeln anzunehmen, sodass Brutvorkommen eher unwahrscheinlich sind.</p> <p>Ein Vorkommen diverser Fledermausarten ist im Plangebiet ebenso zu erwarten, entlang der Gehölze und im Bereich der Gewässer sind optimale Nahrungshabitate vorhanden. Quartiere von Fledermäusen sind derzeit nicht bekannt. In Gehölzen können diese aufgrund des durchgehend relativ jungen Gehölzalters im Plangebiet auch ausgeschlossen werden. An den vorhandenen Gebäuden sind Einzelquartiere in Spalten, zumindest im Sommer, nicht völlig auszuschließen. Winterquartiere sind an den kleinen Gebäuden im Bestand aber eher unwahrscheinlich.</p> <p>Die Gewässer im Plangebiet können Habitate für Amphibien wie Erdkröte und Grasfrosch sein. Konkrete Nachweise bestehen bisher nicht.</p> <p>Die Ackerflächen südlich und östlich von Berlstedt liegen im Feldhamster-Schwerpunktgebiet Nr. 3 „Ramsla-Buttelstedt“ (MAMMEN & MAMMEN 2017). Die Planfläche liegt außerhalb dieses Schwerpunktbereiches.</p>	<p>Die Gehölzhabitate werden im Zuge der Planung überwiegend als zu erhaltende Gehölzbestände ausgewiesen.</p> <p>Es erfolgt jedoch voraussichtlich die Rodung von 6 einzelnen Laubbäumen (Esche, Ahorn), eines Obstbaumes (Pflaume), einer Fichte, einzelner Gebüsche sowie randlich auch von Gehölzen im westlichen Teilbestand der dortigen Feldgehölze. Da diese Gehölze potenziell auch Brutplätze einzelner Vogelarten sein können, sind hier Betroffenheiten einzelner Individuen brütender Vögel nicht auszuschließen (Konflikt K4). Daher sind für deren Fällung entsprechende Bauzeitenregelungen einzuhalten, sodass die Gehölze nur außerhalb der Brutzeit gefällt werden dürfen.</p> <p>Aufgrund randlich betroffener Offenlandhabitate (Acker- und Grünlandflächen sowie dessen Randsäume) sind Betroffenheiten einzelner Individuen auch hier nicht völlig auszuschließen (Konflikt K5). Daher sind für das Abschieben des Oberbodens am Baubeginn auch hier entsprechende Bauzeitenregelungen einzuhalten. Die Arbeiten können nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Alternativ sind bei einem Baubeginn innerhalb der Brutzeiten Kontrollen auf Bodenbrüter durch einen Artexperten erforderlich.</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p>Der überwiegende Anteil der Planfläche, der derzeit als Freizeitgrundstück und Lagerfläche genutzt wird, ist ohnehin kein geeignetes Feldhamster-Habitat. Die südöstlich im Geltungsbereich integrierten Ackerflächen sind zwar theoretisch geeignete Habitatflächen, im Bestand sind jedoch bisher keine Vorkommen bekannt.</p> <p>Weitere planungsrelevante Artenvorkommen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.</p>	<p>Für die Fledermäuse können Betroffenheiten beim Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen bestehen (Konflikt K6). Daher sind Abrissmaßnahmen vorrangig außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, alternativ sind Kontrollen vor dem Gebäudeabriss durch einen Artexperten erforderlich.</p>
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Flora (Baumliste)	
<p>Folgende Baumarten sind im Plangebiet erfasst:</p> <p>Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Silberahorn, Robinie, Erle, Baumhasel, Esche, Winterlinde, Kastanie, Feldulme, Hainbuche, Rotbuche, Eberesche, Kirsche, Apfel, Pflaume/Zwetschge, Birne, Stieleiche, Säuleneiche, Walnuß, Baumhasel, Blaufichte, Stehfichte, Nordmantanne, Liguster, Holunder, Zierrosen, Hundsrose und gemeine Hasel.</p>	<p>Die meisten Bäume bleiben erhalten, es müssen jedoch acht Einzelbäume (Eschen, Pflaume, Ahorn, Fichte) sowie randlich Feldgehölzbereiche (Einzelstandorte von Bäumen hier nicht eingemessen) gefällt werden.</p> <p>Die Eingriffe werden über die Biotopverluste (vgl. Konflikt K3) bilanziert.</p>
Wirkungsgefüge der Schutzgüter	
<p>Das Wirkungsgefüge wird charakterisiert durch die bestehende Nutzung als Freizeitgrundstück und Lagerfläche am Ortsrand. Biotopstrukturen wie Rasen- und Ruderalfluren, Zierteiche und Gehölze wechseln sich mit vorhandenen Gebäuden (Gartenhaus, Schuppen etc.) und bereits befestigten Flächen (Lagerfläche, Zufahrt, etc.) ab.</p> <p>Im großen Teilen des Plangebiet sind die Böden vorbelastet (versiegelt, teilversiegelt, überschüttet, verdichtet), die Grundwasserneubildungsrate ist stark verringert, das Kleinklima und das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Naturnahe Böden sind anteilig im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Bereiche sowie anteilig auch bei angepflanzten Feldgehölzen zu finden.</p> <p>Aus den bisherigen Nutzungen und Biotopstruktur resultiert das vorkommende Artenspektrum, wobei insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen (Gehölze, Säume, Gewässer) die Landschaftsstruktur und die Habitatqualität auf der Fläche erhöhen.</p>	<p>Da die Flächen zwar umgestaltet werden, jedoch auf vorbelasteten Flächen ähnliche Siedlungsflächen entstehen, wird sich das Wirkungsgefüge nicht wesentlich ändern, zumal die wertgebenden Strukturen (Gehölze) im Wesentlichen erhalten bleiben.</p> <p>Durch die genannten baulichen Vorhaben entstehen die unter den oben dargestellten Schutzgütern auftretenden Konflikte. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden negative Wirkungen vor allem durch Gehölzverluste sowie zusätzliche Flächenbefestigungen und Gebäude verursacht, die insbesondere hinsichtlich Bodens, Biotopstruktur und Landschaftsbild einen Eingriff darstellen. Ausgleichsmaßnahmen zur Wiederherstellung der Funktionen von Natur und Landschaft werden somit erforderlich.</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
<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 bei den einzelnen Schutzgütern bereits erwähnt. Die einzelnen Auswirkungen verursachen jeweils auch Komplexwirkungen bei anderen Schutzgütern.</p>
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser	
<p>Abfälle</p> <p>Das Plangebiet ist an die Müllentsorgung der Gemeinde Am Ettersberg angeschlossen. Entsprechend Abfallsatzung besteht Anschluss- und Benutzerzwang der privaten Haushalte an die öffentliche Abfallentsorgung.</p> <p>Abwasser</p> <p>Zuständiges Unternehmen für die Entsorgung des Schmutzwassers ist der Abwasserzweckverband Nordkreis Weimar. Das Plangebiet ist derzeit nicht an einem öffentlichen Kanal angeschlossen. Die anfallenden häuslichen Abwässer im Plangebiet werden über eine vollbiologische Kleinkläranlage (KKA) gefasst und gereinigt. Der Überlauf der geplanten vollbiologischen KKA ist getrennt vom Regenwasser zu versickern. Die Versickerung erfolgt über eine Versickerungsanlage (z.B. Rohr-Rigolen-Anlage). Im Plangebiet selbst werden Regenwasser und Schmutzwasser im Trennsystem geführt.</p> <p>Oberflächenwasser</p> <p>Das anfallende Regenwasser wird im Plangebiet versickert. Die Versickerung erfolgt über eine Versickerungsanlage (z.B. Rohr-Rigolen-Anlage).</p>	
Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
<p>Erneuerbarer Energien</p> <p>Die Planflächen werden derzeit nicht für die Gewinnung erneuerbarer Energien verwendet. Die Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien an den neu geplanten Gebäuden ist im Plangebiet möglich.</p> <p>Sparsame/ Effiziente Energienutzung</p> <p>Eine sparsame Energienutzung wird im Plangebiet angestrebt. Durch energiesparende Bauweisen an Gebäuden sowie energiesparenden Formen der Beleuchtung kann ein Beitrag zur sparsamen/ effizienten Energienutzung erfolgen. Konkrete Vorgaben werden derzeit nicht festgesetzt.</p>	
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	
<p>Das Vorhaben weist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf.</p> <p>Die allgemeinen Gefahrenpotenziale am Standort sind im Wesentlichen durch Sturm/ Gewitter/ Hagel/ Starkregen (Beschädigung von Gebäuden und umgebenden Gehölzen, Überflutung benachbarter Bereiche) und Brandfälle (Gebäude, Fahrzeuge) gegeben.</p> <p>Bei Katastrophen wie Brandfällen oder Verkehrsunfällen können schädliche Stoffeinträge in Böden, Fließgewässer und Grundwasser (z.B. durch Schadstoffe mit Verfrachtung durch Löschwasser) sowie in die Luft (Rauchentwicklung, Schadstoffausstoß) erfolgen. Bei Sturm und Hagel wird insbesondere der physische Gebäudezustand beschädigt (Dachschäden, Zerstörung von Nebenanlagen etc.). In diesem Zuge sind vor allem Einträge von Feststoffen in die umgebenden Flächen gegeben (abreißende Bauteile, Müll etc.).</p>	

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen B-Planes	
Bei Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen B-Planes bleibt die jetzige Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet als Freizeitgrundstück, Gehölzfläche und Acker erhalten. Es kommt zu keiner weiteren Überformung oder Versiegelung von Böden. Bei Nichtumsetzung des vBP bleiben die vorgesehenen Vorhaben des Eigentümers unrealisiert.	
Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	
Im Plangebiet sind keine gesonderten Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts vorhanden.	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	
Für Berstede besteht kein Luftreinhalteplan. Somit sind hier keine besonderen Vorgaben vorhanden. Unabhängig davon ist durch den Einsatz von Ressourcenschonender Bauweise und energiesparenden baulichen Lösungen (z.B. Nutzung erneuerbarer Energien wie Solarstrom anstatt Heizsystemen mit fossilen Brennstoffen) auch ein Beitrag zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität anzustreben.	
Zusammenfassung der Konflikte (Darstellung im Bestands- und Konfliktplan)	
<p>Konflikt KV: Neu-Teilversiegelung von 2.284 m² sowie Neu-Versiegelung von 3.070 m² durch geplante Baufelder, Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze</p> <p>Konflikt K1: Überformung von Flächen am Ortsrand durch neue Baukörper.</p> <p>Konflikt K2: Verlust ortsbildprägender Gehölze</p> <p>Konflikt K3: Anlagebedingter Verlust von Grünflächen und Gehölzen (v.a. Einzelbäume, Gebüsche, Feldgehölzfläche, Rasenflächen, Siedlungsgrün, Säume, Ruderalfluren, Randbereiche von Grünlandflächen).</p> <p>Konflikt K4: potenzielle baubedingte Beeinträchtigung von gehölzbrütenden Vogelarten durch Beseitigung von Gehölzen</p> <p>Konflikt K5: potenzielle baubedingte Beeinträchtigung von offenlandbrütenden Vogelarten durch Bauarbeiten in Grünlandflächen sowie dessen Randsäumen</p> <p>Konflikt K6: potenzielle baubedingte Beeinträchtigung von Quartieren von Fledermäusen durch Gebäudeabriss</p>	

12.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Aussagen zu Standortalternativen entfallen, da konkret die Nachnutzung der bereits bestehenden, genehmigten Lagerfläche vorangetrieben und erweitert werden soll. Zudem ist die Planung an die Eigentumsflächen des Vorhabenträgers gebunden.

Bezüglich der Alternativen am konkreten Standort ist zu bemerken, dass bereits durch die Festsetzung einer konkreten Grundfläche sowie durch den überwiegenden Erhalt bestehender Gehölze und Gewässer die Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert werden. Alte, nicht mehr benötigte versiegelte Flächen und Gebäude werden zurückgebaut und in die neu geplanten befestigten Flächen integriert. Die Flächeninanspruchnahme für die Neuversiegelung und Neu-Teilversiegelung erfolgt im Bereich vorbelasteter Flächen (Freizeitgrundstück und Lagerfläche mit Zufahrt). Eine Verschiebung von Baufenstern etc. hätte keine Verbesserung der Situation zu Folge, zumal dann umso mehr die zu schützenden Gehölze betroffen sein können. Somit ist bereits die maximale Eingriffsminimierung bedacht worden.

12.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang
- Erhalt bestehender Gehölze (Einzelbäume, Feldgehölzbestand, Hecken, v.a. Schutzmaßnahme S1)
- Bauzeitenregelung zur Beseitigung von Gehölzen (Artenschutz)

- Bauzeitenregelung bei Eingriff in Offenlandhabitaten (Artenschutz)
- Bauzeitenregelung bei Abriss von Gebäuden (Artenschutz)
- Erhalt und Pflege von angepflanzten Gehölzen an der Grundstücksgrenze (Als Ausgleichsmaßnahme A1 bereits realisierte Baumpflanzungen)
- Anpflanzung von Laubbäumen (Maßnahme A2)
- Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche (Maßnahme G1)
- Gestaltung des Schutzwalls für Starkregenereignisse (Maßnahme G2)
- Dachbegrünung der Garagen (Maßnahme G3)
- Ergänzungspflanzungen im Zuge der Maßnahme S1
- Erhalt von Einzelbäumen (Maßnahme S2)

FLÄCHE

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang

BODEN

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang
- Entsiegelung nicht mehr benötigter Versiegelungsbereiche (abzureißende Gebäude auf zukünftigen Grünflächen)

WASSER

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang
- Erhalt vorhandener Folienteiche als Löschwasserteich, incl. der umliegenden Gehölzflächen
- Festsetzung eines Schutzwalls für Starkregenereignisse
- Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück
- Entsiegelung nicht mehr benötigter Versiegelungsbereiche

KLIMA/ LUFT

- Erhalt vorhandener Gehölze
- Bereits realisierte Neupflanzung von Gehölzen im Zuge der Maßnahmen A1
- Anpflanzung von Laubbäumen (Maßnahme A2)
- Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche (Maßnahme G1)
- Gestaltung des Schutzwalls für Starkregenereignisse (Maßnahme G2)
- Dachbegrünung der Garagen (Maßnahme G3)
- Ergänzungspflanzungen im Zuge der Maßnahme S1
- Erhalt von Einzelbäumen (Maßnahme S2)

LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang
- Erhalt bestehender Gehölze (Einzelbäume, Feldgehölze, Hecken, Schutzmaßnahme S1)
- Bereits realisierte Neupflanzung von Gehölzen im Zuge der Maßnahmen A1
- Anpflanzung von Laubbäumen (Maßnahme A2)
- Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche (Maßnahme G1)
- Gestaltung des Schutzwalls für Starkregenereignisse (Maßnahme G2)
- Dachbegrünung der Garagen (Maßnahme G3)
- Ergänzungspflanzungen im Zuge der Maßnahme S1
- Erhalt von Einzelbäumen (Maßnahme S2)

NATURA 2000- GEBIETE

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung tangiert („Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“ - SPA-Gebiet Nr. 17). Im Ergebnis einer FFH-Vorprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde wurden wurde zum Scoping-Termin mitgeteilt, dass keine gesonderte FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Vorsorglich wurde abgestimmt, dass vor Baubeginn eine Flächenuntersuchung auf Bodenbrüter erfolgen sollte. Die Maßnahme wird entsprechend als Hinweis in die Planung integriert.

MENSCH, MENSCHLICHE GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Für das Vorhaben wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt (Schallschutzbüro Doose – Stand: 09.2025). Im Ergebnis kommt es unter Einhaltung des geplanten Nutzungskonzeptes an keinem schützenswerten Immissionspunkt der umliegenden Bestandsbebauung zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, entsprechende besondere Festsetzungen zum Lärm sind demnach nicht erforderlich.

KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Weimarer Land und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

12.5 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.

Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Stadt Gemeinde Am Ettersberg. Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen werden bzw. bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden genutzt werden. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“.

Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber der Gemeinde besteht (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen des Monitorings gem. § 4c BauGB sind folgende Maßnahmen bzw. Leistungen erforderlich:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen
- Überprüfung der Entwicklung des Gebietes nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, spätestens jedoch 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Am Ettersberg überwacht die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB.

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden bereits innerhalb der Festsetzungen/Hinweise bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Insofern ist deren Durchführung bzw. Umsetzung an den B-Plan gebunden.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Langzeitkontrolle der Maßnahmen zu ermöglichen.

Die grünordnerischen Maßnahmen bzw. die Ausgleichsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer nachhaltigen Wirkung zu kontrollieren. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze und Grünflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Tabelle 7: Geplante Überwachungsmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen:	Zeitpunkt:
Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen	während / nach der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen	während der Baumaßnahmen im Nahbereich von zu erhaltenden Gehölzen

Überwachungsmaßnahmen:	Zeitpunkt:
Überwachung der Bauarbeiten hinsichtlich möglicher archäologischer Funde im Boden → ggf. erforderliche Maßnahmen → Informationspflicht	während der Baumaßnahmen

12.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ in Berlstedt stellt im Sinne des § 14 BNatSchG einen nach § 17 BNatSchG genehmigungspflichtigen Eingriff dar. Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, werden innerhalb der für dieses Vorhaben eingriffsrelevanten Schutzgüter umfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Rahmen des Umweltberichtes werden dazu Maßnahmen vorgeschlagen, die im Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Durch die Planung wird das gesamte Grundstück des derzeitigen Lagerplatzes und Freizeitgrundstückes weiterentwickelt und zukünftig als Gewerbefläche mit Betriebswohnung und weiteren Lagerkapazitäten intensiv genutzt. Die vorhandenen Strukturen (anteilig bereits befestigte und kleinräumig bebaute Flächen sowie Grünflächen und Gehölze des Freizeitgrundstückes) werden teilweise überformt und neu geordnet bzw. befestigt, wobei wertgebende Gehölzbestände (Feldgehölz, Hecken, etc.) im Wesentliche erhalten bleiben können.

Die zu erhaltenden Gehölzflächen werden mit einer Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) im vBP ausgewiesen. Zusätzlich werden Umgrenzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) als Ausgleichsmaßnahme A1 im Randbereich der Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Es werden im Zuge der Planung neue Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze und Baufelder für geplante Gebäude sowie Löschwasserteiche in der zukünftigen Gewerbefläche und eine Fläche für die Landwirtschaft (südlich geplanter Apotheker- und Agrargarten) festgesetzt.

Insgesamt ist das 15.083 m² große Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Überformung des Bodens (bisherige Nutzung als Lagerfläche und Freizeitgrundstück), als vorbelastet einzustufen. Insgesamt entsteht unter Berücksichtigung einer Grundfläche von 2.465 m² und der geplanten Garagen (700 m²), Stellplätze (180 m²), Versorgungsflächen (18 m²) und Verkehrsflächen (2.488 m²) eine Versiegelung von Flächen. Diese werden als Vollversiegelung bewertet. Auch die vorhandenen Folienteiche werden in Bestand sowie in der Planung als Vollversiegelung bewertet (736 m²).

Die übrige Fläche des Plangebietes wird als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen, anteilig davon auf 2.483 m² mit zu erhaltenden Grün- und Gehölzflächen sowie 10 einzeln zu erhaltenden Bäumen (z.T. als Baumreihe).

Durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen zur Entsiegelung und Gehölzpflanzung werden die Eingriffe in die Umwelt vor Ort anteilig ausgeglichen. Die in den Ausgleichsflächen (A1, A2) festgesetzten sowie die gemäß der Schutzmaßnahmen S1 zu erhaltenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch noch erforderlich, diese werden im Entwurf ergänzt.

Es ist vorgesehen, dass **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist. Die durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG können im Plangebiet anteilig kompensiert werden, weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Entwurf festgelegt.

13. GRÜNORDNUNGSPLAN

13.1 Einleitung

Die Eingriffsregelung schreibt eine Planungsabfolge vor. Demnach ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden oder vermindert werden kann. Je nach Art und Umfang des Eingriffs 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.

Die Ermittlung der Beeinträchtigungen und damit des Eingriffs erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen (Grundlage ist das Bilanzierungsmodell für die Eingriffsregelung in Thüringen in Verbindung mit der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens). Eine verbale Beschreibung des Bestandes und des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

13.2 Flächenbilanz

Bruttobauland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 15.083 m² und stellt zugleich den Umfang des Bruttobaulandes dar.

Innerhalb des Brutto-Baulandes bestehen folgende Teilflächen:

- Straßenverkehrsfläche (246 m²)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Innere Erschließung (2.242 m²)
- Stellplätze außerhalb von Baufeldern (180 m²)
- Garagen (700 m²)
- Baufelder 1-5 (Festgesetzte Grundfläche, versiegelte Flächen, 2.465 m²)
- Fläche für die Landwirtschaft (2.093 m²)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Löschwasserteiche) (736 m²)
- Versorgungsfläche (Mülltonnenstandplatz) (18 m²)
- Nicht überbaubare Flächen (6.403 m²)

Ein Teil der nicht überbaubaren Flächen wird als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzt. Diese Flächen enthalten überwiegend die im Plangebiet befindlichen Gehölze, die zu erhalten sind. Außerhalb davon sind 10 weitere Bäume als zu erhaltender Gehölzbestand ausgewiesen.

Ein Teil der Fläche für die Landwirtschaft wird als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) dargestellt. Hier sind die neu gepflanzten Bäume, die einen Ausgleich zur Planung bilden, enthalten.

Nettobauland, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Das Nettobauland umfasst die Flächen, die im Geltungsbereich nach Abzug von Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätzen, Versorgungsflächen, Flächen für den Wasserabfluss und der Fläche für die Landwirtschaft verbleiben. Innerhalb der als Baufeld ausgewiesenen Teilbereiche wird die zulässige Grundfläche (= bebaubare Fläche) mit 2.465 m² festgesetzt. Die nicht überbaubare Fläche (6.428 m²) umfasst alle sonstigen Grundstücksflächen, die im Wesentlichen als Grünfläche auszubilden sind.

13.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die nachfolgenden Ausführungen dienen zur detaillierten Abarbeitung der nach §15 BNatSchG erforderlichen Inhalte zur Eingriffsregelung.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgt über die Auflistung und Bewertung des Bestandes im Vergleich zur Planung im Bebauungsplan.

Dabei wird ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Kompensation erforderlich wird. Diese wird dann den bereits durchgeführten proaktiven Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.
Die Bilanzierung (Methodik, Wertstufen) wurde nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, TMLNU 2005) auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) erarbeitet.

Tabelle 8: Bestand, Ermittlung des Bestandswertes überplanter Teilflächen (Stand 2025)

Kürzel	Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope	Bemerkung/ Lage	Größe in m ²	Wert- stufe	Wert- einhei- ten
2515	Naturfernes Kleingewässer	Folien-Gartenteiche	736	10	7.360
4250	Intensivgrünland	Ehemalige Ackerfläche, mit Feldgrasmischung angesät	4.672	20	93.440
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken	Grünlandfläche angrenzend an die Zufahrt	63	30	1.890
4711	Grasreiche ruderale Säume frischer Standorte	Saumbereiche an Zufahrt und Grundstücksgrenze	1.022	30	30.660
4713	Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer, nährstoffreicher Standorte	Ruderalfluren und Säume auf dem Grundstück (z.B. Erdwälle)	1.577	30	47.310
6215	Sonstiges naturfernes Feldgehölz	Angepflanzte Gehölzflächen im GB, Mischung aus heimischen sowie nicht heimischen Gehölzen und Koniferen	1.881	35	65.835
6224	Laubgebüsche frischer Standorte	Sukzessionsgebüsche im Plangebiet	20	30	600
6320	Baumreihe	flächige Darstellung	262	35	9.170
6410	Laubbaum	pauschal 10 m ² pro Baum (13 Stück)	130	35	4.550
6420	Nadelbaum	pauschal 10 m ² pro Baum (1 Stück)	10	30	300
6430	Obstbaum	pauschal 10 m ² pro Baum (4 Stück)	40	35	1.400
8392	Lagerflächen außerhalb von Gärten und Höfen	Vorhandene, genehmigte Lagerflächen	2.026	5	10.130
9139	Sonstige Einzelanwesen	Gartenhaus, Hühnerstall, Schuppen, etc.	194	0	0
9216	Wirtschaftsweg, versiegelt	Radweg und asphaltierte Einfahrt zum Grundstück	123	0	0
9216-020	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (teilversiegelt)	Zufahrt Freizeitgrundstück/Lagerfläche, Schotter/ Recyclingmaterial	438	5	2.190
9280	Verkehrsbegleitgrün	Grünstreifen entlang der L1055 (Schwerstedter Straße)	140	20	2.800
9318	Scherrasen	Rasenflächen im Plangebiet	281	20	5.620
9351	Garten in Nutzung / Freizeitgrundstück	Sonstige Gartenfläche, Hühnerauslauf, etc.	1.468	20	29.360
Summen			15.083		312.615

Die vorstehende Ermittlung des Bestandswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **312.615** Werteinheiten ergeben.

Tabelle 9: Planung, Ermittlung des Planungswertes

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m²	Wertstufe	Werteinheiten
-> Verkehrsflächen (gesamt 2.488 m²)					
9213	Sonstige Straße	Straßenverkehrsfläche	246	0	0
9216	Wirtschaftsweg, versiegelt	Verkehrsfläche Innere Erschließung	2.242	0	0
-> Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gesamt 736 m²)					
2515	Naturfernes Kleingewässer	Löschwasserteiche	736	10	7.360
-> Versorgungsflächen (gesamt 18 m²)					
8319	Sonstige Flächen der Abfallwirtschaft	Mülltonnenstandplatz	18	0	0
-> Flächen für die Landwirtschaft (gesamt 2.068 m²)					
4160	Ackerfläche mit Sonderkulturen	Apotheker- bzw. Agrargarten, LW-Fläche	2.093	30	62.790
-> Flächen für Garagen und Stellplätze (gesamt 880 m²)					
9215	Parkplätze	Stellplätze, teildurchlässig	180	2	360
9217	Garagenanlage	Garagen mit Dachbegrünung	700	9	6.300
-> Gewerbefläche (gesamt 8.893 m²) = Netto-Bauland					
-> davon überbaubare Grundfläche (= Grundfläche) 2.465 m²					
9142	Gewerbefläche	Gewerbegebiet - Bebaubare Grundfläche (Baufelder)	2.465	0	0
-> nicht überbaubare Fläche 6.428 m²					
6215	Sonstiges naturfernes Feldgehölz	Erhalt und Erweiterung Feldgehölzflächen, Maßnahme S1	2.483	35	86.905
6120	Feldhecke, überwiegend Bäume	vorh. Neupflanzung Baumhecke, Ausgleichsmaßnahme A1	1.913	40	76.520
6410, 6320	Einzelbaum, Baumreihe	Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen S2	100	35	3.500
6410	Laubbaum - Neupflanzung Einzelbäume	Maßnahme A2	50	35	1.750
9142	Gewerbegebiet	Übrige nicht überbaubare Flächen mit Begrünungsvorgabe, Maßnahme G1	1.857	20	37.140
Summen			15.083		282.625

Die vorstehende Ermittlung des Planungswertes, nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **282.625** Werteinheiten ergeben.

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert ergibt sich ein Defizit von **-29.990** Werteinheiten (Flächenäquivalent), es können im Plangebiet somit nicht alle Eingriffe kompensiert werden.

Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind somit erforderlich. Diese werden im Entwurf ergänzt.

13.4 Grünordnerische Festsetzungen

13.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ausgleichsmaßnahme A1: Erhalt und Pflege von angepflanzten Gehölzen an der Grundstücksgrenze

Die bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme (67 angepflanzte Laub- und Obstgehölze, Hochstämme, Heister) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind spätestens 1 Jahr nach deren Absterben in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm zu ersetzen. Bei Nachpflanzungen sind gebietsheimische Laubbäume bzw. Obstbäume der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahme A2: Anpflanzung von Laubbäumen

Südlich der Erschließungsstraße sind zwischen den Garagen insgesamt 5 schmalkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) anzupflanzen. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Bei der Realisierung der Maßnahme sind Arten der beigefügten Pflanzliste 1 zu verwenden.

Gestaltungsmaßnahme G1: Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht bebauten Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 Abs. 2 BauNVO oder durch Zulässigkeiten gem. Festsetzung Pkt. 3.2 belegt sind, zu begrünen. Es ist mindestens eine Rasenansaat mit geeigneten Rasenmischungen gemäß Pflanzliste 3 durchzuführen. Vorhandene Grünstrukturen und Gehölze sind vorrangig zu erhalten. Zusätzliche individuelle Gehölzpflanzungen sowie weitere Bepflanzungen mit Stauden oder anderen Zierpflanzen sind ausdrücklich zulässig.

Gestaltungsmaßnahme G2: Gestaltung des Schutzwalls (Starkregenereignisse)

Der Schutzwall ist mit einer Rasenansaat mit geeigneten Rasenmischungen gemäß Pflanzliste 3 zu begrünen.

Gestaltungsmaßnahme G3: Dachbegrünung der Garagen

Die Dachflächen der Garagen sind extensiv zu begrünen. Es ist eine mindestens 12 cm dicke Vegetationstragschicht aufzubringen und eine geeignete artenreiche, pflegearme Saatgutmischung mit mindestens 50% Kräuteranteil in Verbindung mit Sedum-Sprossen zur Schnelleingrünung des Daches anzusäen.

13.4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Schutzmaßnahme S1: Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes

Die vorhandenen Baumbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich von Lücken sind im gesamten Maßnahmenbereich Ergänzungspflanzungen von mindestens 20 gebietsheimischen Laubbäumen in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister, Höhe 100 - 125 cm“ und 40 gebietsheimischen Laubsträuchern in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm“ der Pflanzliste 2 vorzunehmen. Abgängige Bäume sind generell durch Neupflanzungen entsprechend der aktuell gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde am Ettersberg zu ersetzen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern unzulässig.

Ausgenommen ist die Integration von Versickerungsanlagen sowie die Anlage eines begrünten Walls zur Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen.

Schutzmaßnahme S2: Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen

Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsgehölze sind zu erhalten und dauerhaft während der Bauarbeiten gemäß den einschlägigen Richtlinien vor einem Eingriff zu schützen.

13.5 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zur dauerhaften Sicherung von Grünstrukturen im Plangebiet, zu Gliederung der Grünflächen, zur Aufwertung des Ortsbildes und nicht zuletzt zur Kompensation von Eingriffen in den Grünflächenbestand.

13.6 Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise

Gestaltung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu realisieren.

Auf diese Weise kann eine Versickerung des Regenwassers erfolgen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Anzupflanzende schmalkronige Laubbäume an den Garagen

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Zierapfel (*Malus* in Sorten), Zierkirsche (*Prunus* in Sorten), Feld-Ahorn (*Acer campestre* in Sorten), Hainbuche (*Carpinus betulus* in Sorten), Spitzahorn (*Acer platanoides* in Sorten), Pyramidenleichen (*Quercus robur* ‚Fastigiata‘ / ‚Fastigiata Koster‘), Stadtilde (*Tilia cordata* ‚Rancho‘), weitere standortgerechte, schmalkronige Laubbäume sind zulässig.

Pflanzliste 2: Anzupflanzende gebietsheimische Gehölze

Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen der aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland)

Bäume: verpflanzter Heister, Höhe 100 - 125 cm

Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyrausta*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Obstbäume (vorrangig regionale Sorten): Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm

z.B. Kulturapfel (*Malus domestica*), Kulturbirne (*Pyrus communis*), Kulturpflaume/ Zwetschge/ Mirabelle etc. (*Prunus domestica*), Süßkirsche (*Prunus avium*), Walnuß (*Juglans regia*)

Pflanzliste 3: Ansaaten Rasen

Ansaaten nicht überbaubare Fläche und Starkregenschutzwall: geeignete Saatgutmischungen mit mindestens 20 % Kräuteranteil, z.B. gebietsheimisches Saatgut für Siedlungsbereiche (Kräuterrasen) oder andere geeignete Mischungen (z.B. RSM Regio) aus dem Ursprungsgebiet Nr. 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“.

Pflanzliste 4: Saatgutmischung für Dachbegrünung

Spezielle Saatgutmischungen für Dachbegrünung mit niedrigen, pflegearmen Arten, 50 % Kräuteranteil, zusätzlich Ausbringung von Sedumsprossen zu Schnellbegrünung.

Hinweise zum Artenschutz

Bauzeitenregelung zur Beseitigung von Gehölzen (Vermeidungsmaßnahme V1)

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen wird festgelegt, dass die Beseitigung von Gehölzen im B-Plangebiet im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres unzulässig ist.

Bauzeitenregelung Offenland (Vermeidungsmaßnahme V2)

Die Baufeldfreimachung durch Abschieben des Oberbodens im Bereich der Bauflächen ist vorrangig außerhalb des Zeitraumes von 01. März bis 30. September durchzuführen. Ist die Einhaltung dieses Zeitraumes nicht möglich, sind vor Baubeginn die Flächen auf das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten zu untersuchen (Brutvögel Offenland). Zur Vermeidung von Vogelbruten während der Bauzeiten sind ggf. gezielte Vergrämuungsmaßnahmen vor oder während der Baumaßnahmen im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

Gebäudekontrolle und Bauzeitenregelung Gebäudeabriss (Vermeidungsmaßnahme V3)

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von in vorhandenen Gebäuden potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten wird ein Abriss von Gebäuden vorrangig außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Avifauna durchgeführt (Sperrzeit Zeitraumes von 01. März bis 30. September). Alternativ sind Kontrollen vor dem Gebäudeabriss durch einen Artexperten erforderlich, um zu prüfen, ob Fledermäuse am Gebäude vorkommen.

Werden Fledermausquartiere oder Brutvögel angetroffen, so ist der Abriss des Gebäudes zwingend auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Avifauna bzw. außerhalb der Quartiernutzung der Fledermäuse zu verschieben. Bei Vorkommen von Fledermäusen erfolgt dieser nur zwischen 15. Oktober und 28./29. Februar. Kommen keine Fledermäuse, aber Brutvögel vor, so kann der Abriss bereits ab September erfolgen (ebenso bis 28./29. Februar).

Werden im Zuge der Gebäudekontrolle essentielle Sommerquartiere (z.B. Wochenstuben) festgestellt, sind zudem zusätzliche Maßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (Anbringung von Fledermauskästen an geeigneten Ausweichgebäuden im Gemeindegebiet) umzusetzen.

13.7 Maßnahmenblätter

Für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wurden Maßnahmenblätter angefertigt. Die Maßnahmen-Nummern im Maßnahmenverzeichnis entsprechen den Nummern im Maßnahmenblatt. Die ausführliche Begründung der einzelnen Maßnahmen ist den jeweiligen Maßnahmenblättern zu entnehmen.

- Ausgleichsmaßnahme A1: Erhalt und Pflege von angepflanzten Gehölzen an der Grundstücksgrenze
- Ausgleichsmaßnahme A2: Anpflanzung von Laubbäumen
- Gestaltungsmaßnahme G1: Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
- Gestaltungsmaßnahme G2: Gestaltung des Schutzwalls (Starkregenereignisse)
- Gestaltungsmaßnahme G3: Dachbegrünung der Garagen
- Schutzmaßnahme S1: Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes
- Schutzmaßnahme S2: Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen
- Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung zur Beseitigung von Gehölzen
- Vermeidungsmaßnahme V2: Bauzeitenregelung Offenland
- Vermeidungsmaßnahme V3: Gebäudekontrolle und Bauzeitenregelung Gebäudeabriss

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMAßNAHME A 1 Erhalt und Pflege von angepflanzten Gehölzen an der Grundstücksgrenze
LAGE DER MAßNAHME: Bereits vorgezogen realisierte Gehölzpflanzungen an der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereichs.		
		
Abbildung 10: Bereits realisierte Gehölzpflanzung. Foto: A. Hölzer 2024		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Überformung von Flächen am Ortsrand durch neue Baukörper (Konflikt K1) - Verlust ortsbildprägender Gehölze (Konflikt K2) - Anlagebedingter Verlust von Grünflächen und Gehölzen (v.a. Einzelbäume, Rasenflächen, Säume, Ruderalfluren, Randbereiche von Acker- und Grünlandflächen) (Konflikt K3) - potenzielle baubedingte Beeinträchtigung von gehölzbrütenden Vogelarten durch Beseitigung von Gehölzen (Konflikt K4)		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme (67 angepflanzte Laub- und Obstgehölze, Hochstämme, Heister) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind spätestens 1 Jahr nach deren Absterben in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm zu ersetzen. Bei Nachpflanzungen sind gebietsheimische Laubbäume bzw. Obstbäume der Pflanzliste 2 zu verwenden.		
DURCHFÜHRUNG: Erhalt vorhandener Pflanzungen, bei Erfordernis Nachpflanzungen - Individuelle Gestaltung und Herstellung durch den Grundstückbesitzer bereits erfolgt - Bei Nachpflanzungen Mindest- Pflanzqualität „vHei., Höhe 100-125cm“ (Bäume) vorsehen - Verankerung der Heister mit Schrägpfahl - ein Wässerungsgang während der Pflanzung - Das Thüringer Nachbarschaftsrecht und vorhandene Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.		

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMABNAHME A 1 Erhalt und Pflege von angepflanzten Gehölzen an der Grundstücksgrenze
PFLANZLISTEN Pflanzliste 2: Anzupflanzende gebietsheimische Gehölze Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen der aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) Bäume: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>), Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Obstbäume (vorrangig regionale Sorten): z.B. Kulturapfel (<i>Malus domestica</i>), Kulturbirne (<i>Pyrus communis</i>), Kulturpflaume/ Zwetschge/ Mirabelle etc. (<i>Prunus domestica</i>), Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>), Walnuß (<i>Juglans regia</i>)		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Fertigstellungs-/ Entwicklungspflegepflege (nur bei Neupflanzungen)</u> - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Baumpflanzung, zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch), Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) <u>Unterhaltungspflege:</u> - dauerhafte extensive Pflege der Bäume (kein Formschnitt (Charakteristik frei wachsender Bäume soll erzielt werden), möglichst fachgerechter Obstbaumschnitt bei Obstbäumen, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- Gehölzpflanzung wurde bereits realisiert.		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: gesamt 1.913 m ² Eigentümer: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger) Herstellung: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger) Unterhaltung: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)		

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 2 Anpflanzung von Laubbäumen
LAGE DER MAßNAHME: Zu pflanzende Einzelbäume zwischen den Garagen		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Überformung von Flächen am Ortsranddurch neue Baukörper (Konflikt K1) - Verlust ortsbildprägender Gehölze (Konflikt K2) - Anlagebedingter Verlust von Grünflächen und Gehölzen (v.a. Einzelbäume, Rasenflächen, Säume, Ruderalfluren, Randbereiche von Acker- und Grünlandflächen) (Konflikt K3) - potenzielle baubedingte Beeinträchtigung von gehölzbrütenden Vogelarten durch Beseitigung von Gehölzen (Konflikt K4)		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Südlich der Erschließungsstraße sind zwischen den Garagen insgesamt 5 schmalkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) anzupflanzen. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Bei der Realisierung der Maßnahme sind Arten der beige-füigten Pflanzliste 1 zu verwenden.		
DURCHFÜHRUNG: Baumpflanzung - Bei den Baumpflanzungen sind die DIN 18916 und die FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen zu beachten - schmalkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm“ verwenden, konkrete Auswahl der Arten und Sorten erfolgt durch den Grundstückseigentümer - Verankerung der Hochstämme mit Dreibock, Verdunstungsschutz durch Stammschutzfarbe - ein Wässerungsgang während der Pflanzung - Die Baumstandorte können unter Beachtung von Grenzabständen, vorgesehenen Leitungen und Grundstückszuwegungen kleinräumig verschoben werden		
PFLANZLISTEN Pflanzliste 1: Anzupflanzende schmalkronige Laubbäume an den Garagen Zierapfel (<i>Malus</i> in Sorten), Zierkirsche (<i>Prunus</i> in Sorten), Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i> in Sorten), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i> in Sorten), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> in Sorten), Pyramideneichen (<i>Quercus robur</i> ‚Fastigiata‘ / ‚Fastigiata Koster‘), Stadtilinde (<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘), weitere standort-gerechte, schmalkronige Laubbäume sind zulässig.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Fertigstellungs-/ Entwicklungspflegepflege (nur bei Neupflanzungen)</u> - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Baumpflanzung, zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch), Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1)		
<u>Unterhaltungspflege:</u> - dauerhafte extensive Pflege der Bäume (kein Formschnitt (Charakteristik frei wachsender Bäume soll erzielt werden), bei Ausfall – Nachpflanzung)		

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMABNAHME A 2 Anpflanzung von Laubbäumen
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Garagen		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	gesamt 5 Stück	
Eigentümer:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)	
Herstellung:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)	
Unterhaltung:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)	

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 1 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
LAGE DER MAßNAHME: Nicht überbaubare Fläche des Gewerbegrundstückes		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die nicht bebauten Flächen sind zu begrünen. Es ist mindestens eine Rasenansaat mit geeigneten Rasenmischungen gemäß Pflanzliste 3 durchzuführen. Vorhandene Grünstrukturen und Gehölze sind vorrangig zu erhalten. Zusätzliche individuelle Gehölzpflanzungen sowie weitere Bepflanzungen mit Stauden oder anderen Zierpflanzen sind ausdrücklich zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern unzulässig. DURCHFÜHRUNG: Begrünung der nicht überbaubaren Fläche <ul style="list-style-type: none"> - Individuelle Gestaltung und Herstellung durch den Grundstücksbesitzer - Beachtung der gesondert festgesetzten Maßnahmen S1, S2 und A2 zum Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes und zu Neupflanzung von Gehölzen. - Begrünung der übrigen nicht bebaubaren Flächen des Baugrundstückes auf bis zu 1.882 m² - Einhaltung der maximal versiegelbaren Grundfläche von 2.465 m² 		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Fertigstellungs-/ Entwicklungspflegepflege</u> - individuelle Pflege durch den Grundstücksbesitzer <u>Unterhaltungspflege:</u> - individuelle Pflege durch den Grundstücksbesitzer		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - nach Fertigstellung der Wohngebäude und sonstigen befestigten Flächen		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: 1.857 m² Eigentümer: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger) Herstellung: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger) Unterhaltung: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)		

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMABNAHME G 2 Gestaltung des Schutzwalls (Starkregenereignisse)
LAGE DER MAßNAHME: Starkregenschutzwall im Norden, Osten und Westen des Plangebietes (Teil der nicht überbaubaren Fläche)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Der Schutzwall ist mit einer Rasenansaat mit geeigneten Rasenmischungen gemäß Pflanzliste 3 zu begrünen. DURCHFÜHRUNG: Begrünung der nicht überbaubaren Fläche <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung des Starkregenschutzwalls mit kräuterreichem Saatgut - Aus Erosionsschutzgründen Nutzung von Schnellbegrüner-Arten in der Saatgutmischung <p>Pflanzliste 3: Ansaaten Rasen</p> <p>Ansaaten Starkregenschutzwall: geeignete Saatgutmischungen mit mindestens 20 % Kräuteranteil, Verwendung von gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“.</p>		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege</u> <ul style="list-style-type: none"> - Saumstreifen auf dem Wall kann 1-2x pro Jahr gemäht werden - Nach der Ansaat ist ggf. ein zusätzlicher Schröpfungsschnitt zur Verdrängung unerwünschter Beikräuter erforderlich <u>Unterhaltungspflege:</u> <ul style="list-style-type: none"> - individuelle Pflege durch den Grundstücksbesitzer - Saumstreifen auf dem Wall sollte 1-2x pro Jahr gemäht werden, um artenreiche Saumvegetation mit Blühaspekten zu fördern 		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- unmittelbar nach Herstellung (Erdbau) des Schutzwalls		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: pauschal Eigentümer: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger) Herstellung: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger) Unterhaltung: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)		

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 3 Dachbegrünung der Garagen
LAGE DER MAßNAHME: Dachflächen der Garagen		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die Dachflächen der Garagen sind extensiv zu begrünen. Es ist eine mindestens 12 cm dicke Vegetationstragschicht aufzubringen und eine geeignete artenreiche, pflegearme Saatgutmischung mit mindestens 50% Kräuteranteil in Verbindung mit Sedum-Sprossen zur Schnelleingrünung des Daches anzusäen. DURCHFÜHRUNG: Begrünung der nicht überbaubaren Fläche <ul style="list-style-type: none"> - Einbau der Vegetationstragschicht nach aktuell gültigen technischen Regeln, Minstdicke 12 cm - Ausbringung der Saatmischung (siehe unten) per Hand obenauf die Vegetationstragschicht, Anwalzen der Fläche. - Ggf. Wässern und schattieren der Fläche bis zum Auflaufen der Samen bzw. zum Anwachsen der Sedumsprossen erforderlich <u>Pflanzliste 4: Saatgutmischung für Dachbegrünung</u> <ul style="list-style-type: none"> - spezielle Saatgutmischungen für Dachbegrünung mit niedrigen, pflegearmen Arten, 50 % Kräuteranteil, Aussaatstärke 2g/ m² (Aufmischen mit geeigneten Füllstoffen (8g/m²) und Ausbringung als Mischung mit 10 g/m² - Zusätzlich Ausbringung von Sedumsprossen zur Schnellbegrünung, Ausbringungsstärke des Sedum 25g/ m² 		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege</u> <ul style="list-style-type: none"> - jährlich Kontrollgang und Entfernung unerwünschter Kräuter und/ oder Gehölze <u>Unterhaltungspflege:</u> <ul style="list-style-type: none"> - jährlich Kontrollgang und Entfernung unerwünschter Kräuter und/ oder Gehölze 		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- im Zuge des Neubaus der Garagen		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: pauschal Eigentümer: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger) Herstellung: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger) Unterhaltung: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)		

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung SCHUTZMAßNAHME S 1 Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes
LAGE DER MAßNAHME: Vorhandene Gehölzflächen im Plangebiet, innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die vorhandenen Baumbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich von Lücken sind im gesamten Maßnahmenbereich Ergänzungspflanzungen von mindestens 20 gebietsheimischen Laubbäumen in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister, Höhe 100 - 125 cm“ und 40 gebietsheimischen Laubsträuchern in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm“ der Pflanzliste 2 vorzunehmen. Abgängige Bäume sind generell durch Neupflanzungen entsprechend der aktuell gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde am Ettersberg zu ersetzen.		
DURCHFÜHRUNG ERGÄNZUNGSPFLANZUNGEN: HEISTER UND STRÄUCHER <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern - Mindest- Pflanzqualität „vHei., Höhe 100-125cm“ (Bäume) bzw. „vStr. 60-100“ (Sträucher) - Verankerung der Heister mit Schrägpfahl - Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - ein Wässerungsgang während der Pflanzung - Das Thüringer Nachbarschaftsrecht und vorhandene Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. 		
PFLANZLISTEN		
Pflanzliste 2: Anzupflanzende gebietsheimische Gehölze Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen der aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland)		
Bäume: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>), Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)		
Sträucher: Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>), Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>), Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Fertigstellungs-/ Entwicklungspflegepflege (nur bei Neupflanzungen)</u> <ul style="list-style-type: none"> - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Baumpflanzung, zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch), Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) 		
<u>Unterhaltungspflege:</u> <ul style="list-style-type: none"> - dauerhafte extensive Pflege der Bäume (kein Formschnitt (Charakteristik frei wachsender Bäume soll erzielt werden), möglichst fachgerechter Obstbaumschnitt bei Obstbäumen, bei Ausfall – Nachpflanzung) 		

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung SCHUTZMAßNAHME S 1 Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- Erhalt der Bäume während Baumaßnahme und darüber hinaus		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	gesamt 2.483 m² Gesamtfläche (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern), darin Neu-Anpflanzung von 20 gebietsheimischen Laubbäumen und 40 gebietsheimischen Laubsträuchern	
Eigentümer:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)	
Herstellung:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)	
Unterhaltung:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)	

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung SCHUTZMAßNAHME S 2 Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen
LAGE DER MAßNAHME: Zu erhaltende Einzelbäume / Baumreihen im Plangebiet, außerhalb der vollflächig zu erhaltenden Gehölzbestände unter Maßnahme S1		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsgehölze sind zu erhalten und dauerhaft während der Bauarbeiten gemäß den einschlägigen Richtlinien vor einem Eingriff zu schützen. Einzelne, baubedingt gefährdete Bäume im Wirkungsbereich von Baustelleneinrichtungsflächen werden durch einen Einzelstammschutz gesichert. Es erfolgt ein Anbringen eines Einzelstammschutzes nach R SBB und DIN 18920. Die zu schützenden Bäume werden im Zuge der Bauausführung festgelegt.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
Unterhaltungspflege: - dauerhafte extensive Pflege der Bäume (kein Formschnitt (Charakteristik frei wachsender Bäume soll erzielt werden), möglichst fachgerechter Obstbaumschnitt bei Obstbäumen, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- Erhalt der Bäume während Baumaßnahme und darüber hinaus		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	S2: gesamt 10 gesondert zu erhaltende Bäume (einzeln und als Baumreihe)	
Eigentümer:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)	
Unterhaltung:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)	

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMAßNAHME V 1 Bauzeitenregelung zur Beseitigung von Gehölzen						
LAGE DER MAßNAHME: Zu fällende Gehölze im Bereich von geplanten Verkehrsflächen und Baufeldern								
KONFLIKT:								
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - potenzielle baubedingte Beeinträchtigung von gehölzbrütenden Vogelarten durch Beseitigung von Gehölzen (Konflikt K4)								
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -								
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen wird festgelegt, dass die Beseitigung von Gehölzen im B-Plangebiet im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres unzulässig ist. Alternativ kann eine Gehölzentnahme außerhalb der generell zulässigen Zeiträume nur dann freigegeben werden, wenn die Unbedenklichkeit im Einzelnen vor deren Fällung von einem Fachgutachter bestätigt wird (Kontrolle auf ggf. vorkommende europäische Vogelarten oder Tierarten nach Anhang IV FFH-RL).								
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: -								
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - Gehölzrodung nur vom 1.10. bis 28./29.2. eines Jahres								
VORGESEHENE REGELUNG:								
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Flächengröße:</td> <td>6 zu fällende Laubbäume, ein zu fällender Nadelbaum, weitere zu fällende Gebüsche und Bäume</td> </tr> <tr> <td>Eigentümer:</td> <td>privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)</td> </tr> <tr> <td>Beachtung:</td> <td>privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)</td> </tr> </table>			Flächengröße:	6 zu fällende Laubbäume, ein zu fällender Nadelbaum, weitere zu fällende Gebüsche und Bäume	Eigentümer:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)	Beachtung:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)
Flächengröße:	6 zu fällende Laubbäume, ein zu fällender Nadelbaum, weitere zu fällende Gebüsche und Bäume							
Eigentümer:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)							
Beachtung:	privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)							

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMABNAHME V 2 Bauzeitenregelung Offenland
LAGE DER MAßNAHME: Randbereiche der Fläche für die Landwirtschaft, im Bereich der zu errichtenden Verkehrsflächen und Garagen		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - potenzielle baubedingte Beeinträchtigung von offenlandbrütenden Vogelarten durch Bauarbeiten in Acker- und Grünlandflächen sowie dessen Randsäumen (Konflikt K5)		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die Baufeldfreimachung durch Abschieben des Oberbodens im Bereich der Bauflächen ist vorrangig außerhalb des Zeitraumes von 01. März bis 30. September durchzuführen. Ist die Einhaltung dieses Zeitraumes nicht möglich, sind vor Baubeginn die Flächen auf das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten zu untersuchen (Brutvögel Offenland). Zur Vermeidung von Vogelbruten während der Bauzeiten sind ggf. gezielte Vergrämnungsmaßnahmen vor oder während der Baumaßnahmen im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzulegen.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: -		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - Baufeldberäumung auf Ackerstandorten nur vom 1.10. bis 28./29.2. eines Jahres oder nach vorhergehender Kontrolle bzw. ggf. durchgeführter Vergrämnungsmaßnahmen		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: zu überbauende Grünland- und Saumflächen Eigentümer: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger) Beachtung: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)		

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unter der neuen Trift“ Gemeinde Am Ettersberg	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMAßNAHME V 3 Gebäudekontrolle und Bauzeitenregelung Gebäudeabriss
LAGE DER MAßNAHME: Abzubrechende Gebäude		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - potenzielle baubedingte Beeinträchtigung von Quartieren von Fledermäusen durch Gebäudeabriss (Konflikt K6)		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von in vorhandenen Gebäuden potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten wird ein Abriss von Gebäuden vorrangig außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Avifauna durchgeführt (Sperrzeit Zeitraumes von 01. März bis 30. September). Alternativ sind Kontrollen vor dem Gebäudeabriss durch einen Artexperten erforderlich, um zu prüfen, ob Fledermäuse am Gebäude vorkommen. Werden Fledermausquartiere oder Brutvögel angetroffen, so ist der Abriss des Gebäudes zwingend auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Avifauna bzw. außerhalb der Quartiernutzung der Fledermäuse zu verschieben. Bei Vorkommen von Fledermäusen erfolgt dieser nur zwischen 15. Oktober und 28./29. Februar. Kommen keine Fledermäuse, aber Brutvögel vor, so kann der Abriss bereits ab September erfolgen (ebenso bis 28./29. Februar). Werden im Zuge der Gebäudekontrolle essentielle Sommerquartiere (z.B. Wochenstuben) festgestellt, sind zudem zusätzliche Maßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (Anbringung von Fledermauskästen an geeigneten Ausweichgebäuden im Gemeindegebiet) umzusetzen.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
-		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- im Zuge von Abrissmaßnahmen		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: pauschal Eigentümer: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger) Beachtung: privater Grundstückeigentümer (Vorhabenträger)		

14. QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist"

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019, zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 298)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 i.d.F. d. Bekanntmachung vom 04. Juli 2014 (GVBl. Nr. 6/2014) / **1. Änderung des LEP Thüringen 2025** i.d.F. d. Bekanntmachung vom 30.08.2024 (GVBl. Nr. 12/2024)

RP-MT - Regionalplan Mittelthüringen i.d.F. d. Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30. November 2009 (Vogelschutz-Richtlinie) (ABl. EU L20/7 vom 26.01.2010), zuletzt geändert durch Richtlinie 2019/1010 EU des Rates vom 06.06.2019 (ABl. EU Nr. L 170 vom 25.06.2019, S. 115).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH – Richtlinie) vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.92, S. 7-50), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EU Nr. L 158 vom 10.06.2013, S. 193-199).

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.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESSEN, ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (FGSV 2023): Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen. (R SBB Ausgabe 2023, FGSV-Nr. 293/4).

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V. (FLL 2014): Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut (RSM Regio 2014)

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V. (FLL 2015): Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1. FGSV-Nr.: 20022. Ausgabe 2015.

HIEKEL, W; FRITZLAR, F.; NÖLLERT, A. & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. Naturschutzreport 21. Jena

INGENIEURBÜRO FÜR BAUGRUND ERFURT GbR (2025): Nachtrag zur Stellungnahme zur Versickerung vom 02.09.2025

INGENIEURBÜRO FÜR BAUGRUND ERFURT GbR (2025): Stellungnahme zur Versickerung, Versickerungsnachweis vom 13.03.2025

INGENIEURBÜRO FÜR BAUGRUND ERFURT GbR (2025): Überflutungsnachweis vom 13.05.2025

MAMMEN, K. & U. MAMMEN (2017): Die Thüringer Feldhamster-Schwerpunktgebiete. In: Landschaftspflege und Naturschutz Thüringen 54 (3) 2017, S. 99-106.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (TMLNU 1999): Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (Bilanzierungsmodell Thüringen).

VBP „Unter der neuen Trift“ - Bewertung Gewerbe nach TA-Lärm (Schallschutzbüro Doose, Stand: 09.2025)

Internetrecherche

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (TLBG 2025): ThüringenViewer. <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/>

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2025): Umwelt regional. <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/ap/ap02.html>

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2025): Kartendienste des TLUBN. Kartendienste „Naturschutz“, „Wasserwirtschaft/Gewässerschutz“ sowie „Geologie und Boden“ <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst>

15. ANLAGEN

Anlage 1: Lage- und Freiflächenplan (planungsbüro lichte - **2025**) - unmaßstäblich

Anlage 2: Bestands- und Konfliktplan M 1:500