

LANDGEMEINDE GRAMMETAL | ORTSTEIL NIEDERZIMMERN

BEBAUUNGSPLAN „MISCHGEBIET AN DER VIESELBACHER STRAÙE“

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Stand: Vorentwurf (September 2024)

Erarbeitet durch:



LEG Thüringen mbH

Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung

Mainzerhofstraße 12

99084 Erfurt

Tel. 0361 / 5603 - 0

Inhalt - Umweltbericht

1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans	2
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen	3
1.3 Methodik	5
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Umweltzustand und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planes	6
2.2 Weitere Belange des Umweltschutzes (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e, f und h BauGB)	15
3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planes ..	15
4. Auswirkung von Unfällen / Katastrophen	16
5. Beschreibung der geplanten Maßnahmen	16
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	16
5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	18
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
8. Quellenverzeichnis	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Geltungsbereich (Kartengrundlage: Geoportal Thüringen)	2
Abbildung 2: Blick über das Plangebiet Richtung Ortsrand (Fotos LEG, 2024)	7
Abbildung 3: Flächen im Bestand / Konzept (rechts)	9
Abbildung 4: Luftbild mit Nutzung (Quelle: Geoportal Thüringen).....	13
Abbildung 5: Vogelschutzgebiet Nr. 231 (Quelle: Geoportal Thüringen)	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gesetze / Richtlinien	4
Tabelle 2: Gegenüberstellung Bestand - Planung	7
Tabelle 3: Maßnahmentabelle	16
Tabelle 4: Monitoring	18

Anlagen

Anlage: Bestands-/Konfliktplan

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BAULEITPLANS

⇒ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans; Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standort, Art, Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden;

Am südwestlichen Rand von Niederzimmern soll im Außenbereich nach § 35 BauGB ein neues Mischgebiet entwickelt werden. Der Ortsteil der Landgemeinde Grammetal liegt im Weimarer Land, zwischen Weimar und Erfurt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde (FNP, ergänzter Entwurf 2024) ist der südliche Ortsrand als Mischbaufläche ausgewiesen. Für die planungsrechtliche Sicherung ist ein Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen; dieser umfasst zunächst einen Teil der im FNP ausgewiesenen Mischbaufläche.

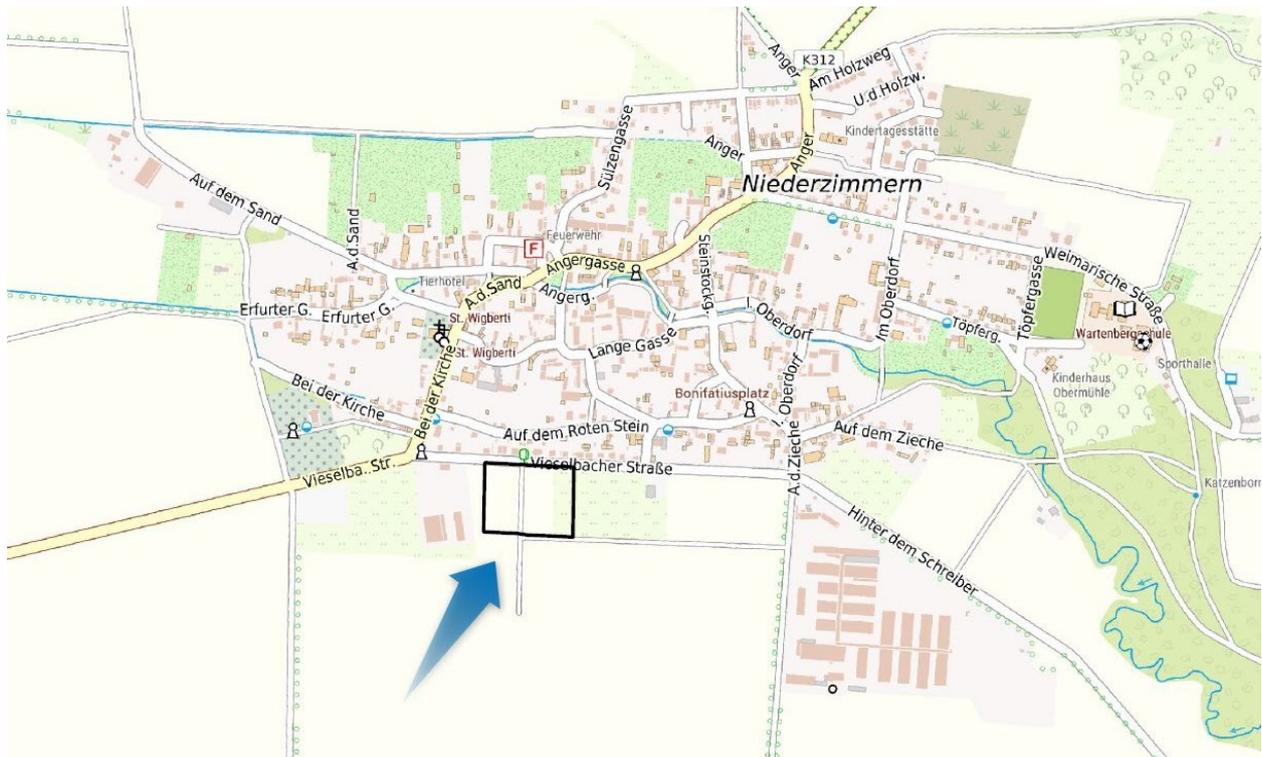


Abbildung 1: Übersichtskarte Geltungsbereich (Kartengrundlage: Geoportal Thüringen)

Das Plangebiet in der Flur 15 der Gemarkung Niederzimmern stellt sich im **Bestand** als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die von einem Wirtschaftsweg gequert wird. Westlich befinden sich Lagerhallen, östlich eine Kfz-Werkstatt sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nördlich der Vieselbacher Straße schließt die Wohnbebauung von Niederzimmern an. Südlich erstrecken sich größere Ackerschläge.

Ziel des **Bebauungsplanes** „Mischgebiet an der Vieselbacher Straße“ ist die Schaffung von Gewerbe- (Unternehmenserweiterungsabsichten vorhandener gewerblicher Betriebe) und Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören;
- ergänzende Wohnnutzungen;
- Berücksichtigung des Immissions-, Klima-, Boden- und Naturschutzes sowie des Landschaftsbildes (Ortsrand);
- Sicherstellung der gestalterischen Qualität der Gebäude;
- Begrünung der Freiflächen/Eingrünung der Gebäude;
- Definition der Verkehrserschließung, Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz (Verlagerung des vorhandenen Wirtschaftsweges);

Der **Geltungsbereich** umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha; etwa 2/3 sollen gewerblich genutzt werden (maximale Gebäudehöhe 7 m) und etwa 1/3 für eine Wohnbebauung (Satteldach, maximale Gebäudehöhe 10 m). Der querende Wirtschaftsweg wird an den östlichen Gebietsrand verlagert. Zur Eingrünung werden Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt (Breite 7 m); Gehölzbestand am Rand ist zu erhalten.

1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS FACHPLÄNEN UND FACHGESETZEN

⇒ *Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind; Art wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;*

Fachgesetze

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB - für die planungsrechtliche Sicherung ist ein **Bebauungsplan** aufzustellen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine **Umweltprüfung** erforderlich. Die Umweltprüfung fasst gemäß § 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Strategische Umweltprüfung (SUP) zusammen.

Im Mittelpunkt steht der **Umweltbericht**, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange bietet. Die Belange des Umweltschutzes werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Der Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 BauGB. Somit wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet. Zum anderen wird die Eingriffsregelung nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definiert in § 1 die wesentlichen Ziele und Grundsätze, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur und Landschaft relevant sind. Gemäß § 14 BNatSchG 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 schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können; verbleibende Eingriffe sind auszugleichen oder zu ersetzen (analog § 1a Abs.3 BauGB).

Der Bezug zum Baurecht ist über § 18 (1) BNatSchG gegeben: „Sind aufgrund der Aufstellung, ... von **Bauleitplänen** ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die **Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches** zu entscheiden.“

§ 1a BauGB bildet die Grundlage für die Vorschriften zum Umweltschutz in der Bauleitplanung:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand etc.);
- Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft oder Wald nur im notwendigen Umfang (Notwendigkeit ist zu begründen);
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes (Klimawandel);
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die Eingriffsregelung ist im § 1a Abs. 3 BauGB integriert:

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer

nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.

Gleichzeitig wird auf § 15 Abs. 3 BNatSchG verwiesen:

(3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Die Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellt.

§200a BauGB: Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB umfassen auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer **FFH-Verträglichkeitsprüfung** nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes regelt der § 1 (6) Nr. 7b BauGB. Ein Teil der Umweltprüfung ergibt sich weiterhin aus dem § 44 BNatSchG zum besonderen **Artenschutz**.

Nach § 1 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.

Folgende relevante Gesetze und Richtlinien wurden bislang bei der Planung berücksichtigt:

Table 1: Gesetze / Richtlinien

Übersicht- Gesetze / Richtlinien		Berücksichtigung B-Plan
Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung / Ausgleich / Ersatz, Genehmigung von Eingriffen)	§ 1a (3) BauGB §§ 13-17 BNatSchG	grünordnerische Festsetzungen (Erhaltung und Ergänzung von Gehölzbestand)
Aufgaben des Artenschutzes , Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Arten	§§ 37, 39 und 44 BNatSchG	Festlegungen zum Artenschutz (z.B. Einzäunungen, Bauzeiten)
Schutz, Pflege, Entwicklung, Wiederherstellung von Natur und Landschaft ; Sicherung der Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie des Erholungswerts	§ 1 (4), (5), (6) BNatSchG § 1 (3) ThürNatG	Bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen; offene Bauweise (MI 2: Länge der Baukörper max. 55 m)
nachhaltige Sicherung / Wiederherstellung des Bodens , seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsamer, schonender und nachhaltiger Umgang	§ 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7, 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG	Begrenzung Neuversiegelung; Verwendung durchlässiger Beläge

Schutz des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen	§ 1 (3) Nr. 3 BNatSchG § 47 WHG, § 39 ThürWG	Versickerung im Bereich der Grünflächen
Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas ; Anpassung an den Klimawandel; Schutz des Menschen , von Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 1 (2) Nr. 4 BNatSchG § 1 (5), § 1a (5) BauGB § 1 (1) BImSchG § 1 (2) und (3) BNatSchG	grünordnerische Festsetzungen; Minimierung Flächeninanspruchnahme/Versiegelung; offene Bauweise (MI 2: Länge der Baukörper max. 55 m)
Nutzung erneuerbarer Energien	§ 1 (6), f) BauGB	Photovoltaikanlagen im Bereich MI 2 (Flachdächer)

Fachpläne



Im Entwurf des Regionalplanes Mittelthüringen (**RP-MT**) ist der Bereich als weiße Fläche - ohne Ausweisung dargestellt. Südlich grenzt ein Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-11) an. Die Planung steht damit dem künftigen RP-MT nicht entgegen.

Abbildung 2: Auszug RP-MT – Entwurf 2019 (Raumnutzungskarte)



Im ergänzten Entwurf des **FNP** ist eine Mischbaufläche (ca. 6,5 ha) am südlichen Ortsrand von Niederzimmern dargestellt. Folglich handelt es sich bei diesem Bebauungsverfahren um ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Abbildung 3: Auszug FNP Gemeinde Grammetal, ergänzter Entwurf 2024

Belange des Umweltschutzes aus sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g) sind zum aktuellen Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

Die Inanspruchnahme von Flächen der Landwirtschaft ist zu begründen (§ 1a (4) BauGB). Ausführungen hierzu erfolgen im Rahmen der Alternativprüfung (Pkt. 6 Umweltbericht).

1.3 METHODIK

⇒ zusätzliche Angaben: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Untersuchungsraum: Der Einwirkungsbereich auf die Schutzgüter ist im Wesentlichen auf das Vorhaben- gebiet begrenzt. Wirkungen, die darüber hinausgehen (erweiterter Untersuchungsraum), könnten für das Schutzgut Tiere (unmittelbares Umfeld) sowie für Schutzgebiete (FFH-Verträglichkeit) und für das Landschaftsbild (weitere Umfeld) in Erscheinung treten. Die kartographische Darstellung erfolgt in Form eines Bestands- / Konfliktplans.

Untersuchungsumfang: Zur Beschreibung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes (nach Leitfaden UVP) schutzgutbezogen erfasst. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ bzw. über entsprechende Bedeutungsskalen. Für die Beurteilung der Biotope wird die 'Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens' (TMLNU 1999) angewandt. Der Bestand, die

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation können dem Umweltbericht entnommen werden. Mit dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt – die abschließende Erarbeitung erfolgt im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Auf eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanz sowie eine konkrete Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen wird im Umweltbericht verzichtet, da diese Bestandteile des GOP sind und dort ausführlich beschrieben werden.

Weitere Untersuchungen/Quellen: Die als Grundlage verwendeten Quellen sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen. Ferner wurden Erhebungen vor Ort / Biotoptypenkartierung (07/2024) durchgeführt.

Wesentliche **Schwierigkeiten**, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse), sind nicht gegeben. Artnachweise für den Untersuchungsraum liegen nicht vor; hinsichtlich planungsrelevanter Tierarten wurde eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

Bei der vorliegenden Unterlage handelt es sich um einen **Vorentwurf**, welcher im laufenden Planungsprozess angepasst wird. Im Umweltbericht werden die zum jetzigen Verfahrensstand bekannten Sachverhalte dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Im Anschluss werden die Stellungnahmen ausgewertet, die Unterlagen entsprechend ergänzt und die Planung fortgeschrieben.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

⇒ *Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB (Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB u. § 1a BauGB) ermittelt wurden;*

Nachfolgend werden die Schutzgüter bzw. der Umweltzustand (Basiszenario) beschrieben, eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planes gegenübergestellt sowie weitere Belange des Umweltschutzes erläutert.

2.1 UMWELTZUSTAND UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES PLANES

⇒ *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraus. erheblich beeinflusst werden (Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7a-d, i BauGB)*

⇒ *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung mit den erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a-i;*

Folgende Beeinträchtigungen können grundsätzlich vorliegen:

- **Baubedingte** Anlagen wie Baustelleneinrichtung sowie zum vorübergehenden Aufenthalt dienende Tagesunterkünfte stellen in der Regel keine Eingriffe in die Natur und Landschaft dar und müssen somit nicht ausgeglichen werden. Zu berücksichtigen sind artenschutzrechtliche Auswirkungen z.B. durch den Zeitpunkt des Baubeginns.
- **Anlagenbedingte** Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden vorrangig durch Flächenbeanspruchungen hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderung des Landschaftsbildraumes und Störung von Sichtbeziehungen hervorgerufen werden.
- **Betriebsbedingte** Auswirkungen können z.B. durch Immissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit entstehen. Hier ist v.a. das Schutzgut Mensch relevant.

Die Bewertung erfolgt jeweils in fünf Stufen (sehr gering / gering / mittel / hoch / sehr hoch).

Tabelle 2: Gegenüberstellung Bestand - Planung

Basisszenario	Prognose der Auswirkungen
SCHUTZGUT LANDSCHAFT / LANDSCHAFTSBILD	
<p><i>Landschaft / Ortsbild:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Niederzimmern gehört zum Naturraum „Innerthüringer Ackerhügelland“, eine ebene Landschaft mit sehr fruchtbaren, nährstoffreichen Böden (vorrangig landwirtschaftliche Nutzung); - der Untersuchungsraum ist geprägt durch die Wohnbebauung mit umgebenden Gärten; - durch die Lagerhallen, die Kfz-Werkstatt und den landwirtschaftlichen Betrieb hat der Ortsrand bereits eine bauliche Erweiterung erfahren; - im Süden erstrecken sich größere Ackerschläge; - das Gelände ist eben mit einer mittleren Höhe von etwa 206 m ü NN, es steigt in Nord-Südrichtung 2-3 m an; - es handelt sich um eine typische gegliederte Ortsrandlage; <p><i>Vorhabensgebiet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - das Vorhaben liegt am südlichen Rand von Niederzimmern mit einer typischen Kulturlandschaft (durchschnittliche Eigenart, Vielfalt, Schönheit); - das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt mit verschiedenen Nutzungsformen (Ackerbrache, Grünland, Weideland); Gehölzbestand ist nur untergeordnet vertreten; - aufgrund der Ortsrandlage besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Ortsbildveränderung (Einsehbarkeit; Blick in die Landschaft); 	<p><i>baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb bzw. die Bautätigkeit (Lärm, Staub, Erschütterungen, etc.); - visuellen Beunruhigung im Raum der Ortsrandlage; - aufgrund des temporären Charakters sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten; - auch erfolgt der Bau abschnittsweise, sodass Belastungen nur kurzzeitig auftreten; <p><i>anlagebedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - erfolgt die Ausweitung von Siedlungsflächen in bisher unbebaute Bereiche, wobei der Bereich / das Umfeld bereits bauliche Anlagen aufweist; - dennoch wird eine weitere Überprägung des Landschaftsbildraumes und des Ortsrandes durch die neuen Gebäude (Gebäude/Wohnhäuser MI1 bis max. 10 m, Gebäude/Hallen MI2 bis max. 7m Höhe) erfolgen; - Blicke in die offene Landschaft gehen punktuell verloren; - mittels Ein- und Durchgrünung und einer angepassten (offene) Bauweise werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert; - insgesamt ist zu erwarten, dass sich das künftige Mischgebiet in die vorhandene Ortsbebauung einfügen wird; <p><i>betriebsbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sind keine Auswirkungen aufgrund der vorgesehenen Nutzung zu erwarten;
 <p>Abbildung 2: Blick über das Plangebiet Richtung Ortsrand (Fotos LEG, 2024)</p>	

Basisszenario	Prognose der Auswirkungen
<p>Bewertung: Das Landschaftsbild wird mit einer mittleren Qualität bewertet.</p>	<p>Bewertung: Unter der Voraussetzung einer angemessenen Bauweise und Durchgrünung des Plangebiets sind geringe Auswirkungen zu erwarten.</p>
SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	
<p>- im Geltungsbereich sowie im direkten Umfeld bestehen keine geschützten Kulturgüter; <i>Umfeld:</i> - im Bereich des angrenzenden Wohngebiets ist ein markanter Laubbaum vorhanden (siehe Abbildung 2); <i>Vorhabensgebiet:</i> - im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter vorhanden; - das Schutzgut ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen;</p>	<p><i>baubedingt:</i> - bei Erdarbeiten können immer archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.Ä. auftreten; - bei solchen Zufallsfunden sind die §§ 16 ff des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu beachten; <i>anlagebedingt/ betriebsbedingt:</i> - sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>
<p>Bewertung: keine Betroffenheit</p>	<p>Bewertung: keine Betroffenheit</p>
SCHUTZGUT MENSCH, MENSCHLICHE GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG	
<p><i>Umfeld (Wohn-, Erholungsfunktionen)</i> - im Umfeld erstreckt sich die Wohnbebauung (sehr hohe Bedeutung) von Niederzimmern; - erhebliche Vorbelastungen wie Verkehrslärm sind nicht gegeben, die vorhandene Straße ist nicht stark befahren; - es ist zu berücksichtigen, dass es temporär aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu Staub und Geruchsimmissionen kommen kann (Vorbelastung); <i>Vorhabensgebiet:</i> - das Plangebiet (Acker, Grünland) besitzt keine unmittelbare Funktion für das Schutzgut;</p>	<p><i>baubedingt: (siehe auch Schutzgut Landschaft)</i> - sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten; bauzeitliche Störungen z.B. durch Lärm, Staub sind temporären Charakters; - während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die AVV Baulärm -Geräuschimmissionen- während der Tageszeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten wird; - Staubentwicklungen sollten geringgehalten werden (z.B. Befeuchtung von Zuwegungen bei trockener Witterung); <i>anlagebedingt:</i> - sind Auswirkungen ähnlich dem Landschaftsbild (Veränderung des Ortsrands) sowie dem Schutzgut Klima/Luft (verminderte Durchlüftung); <i>betriebsbedingt:</i> - sind durch die geplante Wohnnutzung keine Auswirkungen erkennbar; - durch die Nutzung der Lagerhallen kommt es zu zusätzlichen LKW-Verkehr; - immissionsschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen;</p>
<p>Bewertung: Aufgrund der Ortsrandlage wird eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zugeordnet.</p>	<p>Bewertung: Für das Schutzgut werden geringe bis mittlere Beeinträchtigungen prognostiziert.</p>
SCHUTZGUT KLIMA / LUFT	
<p><i>Makroklima</i> - der Landkreis Weimarer Land gehört zum</p>	<p><i>baubedingt:</i> - eingriffsrelevante bzw. nachhaltige Auswirkungen</p>

Basisszenario	Prognose der Auswirkungen
<p>Klimabereich Südostdeutsche Becken und Hügel; die Region ist warm und meist trocken; im Sommer sind konvektive Niederschläge möglich;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klimacharakteristika im langjähriges Mittel: Jahresmitteltemperatur: 8,1 bis 10,2°C Jahressumme Niederschlag: 591 bis 821 mm Sonnenscheindauer: 1.505 bis 1.563 h/Jahr Tage mit Schneedeckenhöhe ab 10 cm: 6 - 20 vorherrschende Windrichtung: Südsüdwest <p><i>Vorhabensgebiet / Lokalklima</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - der Bereich ist dem Freilandklima zuzuordnen (Kaltluft-/ Frischluftentstehung); - da das Gelände eben ist, sind keine nennenswerten Kaltluftabflüsse gegeben; - grundsätzlich sind südliche bis westliche Ortsränder besonders witterungsexponiert; diese Flächen haben eine Bedeutung für die Belüftung des Ortes; - temporär kann es aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu Staub und Geruchsmissionen kommen (Vorbelastung); 	<p>gen auf das Klima und die Luft sind nicht zu erwarten, Lärm- und Staubentwicklung treten nur temporär, während der Bauphase auf;</p> <p><i>anlagebedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - erfolgt eine Reduzierung von Offenland als Kaltluftproduktionsfläche; aufgrund der geringen Flächengröße entsteht kein ausgeprägtes Siedlungsklima; dennoch erfolgt im Bereich der Versiegelung/Bebauung eine verstärkte Erwärmung bodennaher Luftschichten im Sommer; - durch die Gebäude kann es zu einer verminderten Durchlüftung der dahinterliegenden Wohnbebauung kommen (MI2: Festsetzung offene Bauweise/Gebäuelänge max. 55 m); - die Grünflächen mit Bepflanzungen können lokal zur Regeneration der Luft beitragen; <p><i>betriebsbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten; - die Zunahme von Luftschadstoffen durch den Verkehr werden keine Erheblichkeitsschwelle überschreiten;
<p>Bewertung: Das Schutzgut wird mit einer mittleren Bedeutung bewertet.</p>	<p>Bewertung: Für das Schutzgut werden insgesamt geringe Beeinträchtigung im lokalklimatischen Bereich prognostiziert.</p>

FLÄCHEN

Flächenbilanz (Details siehe GOP)

- der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 12.878 m²;
- das Plangebiet stellt sich vollständig als landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von einem Wirtschaftsweg gequert wird;

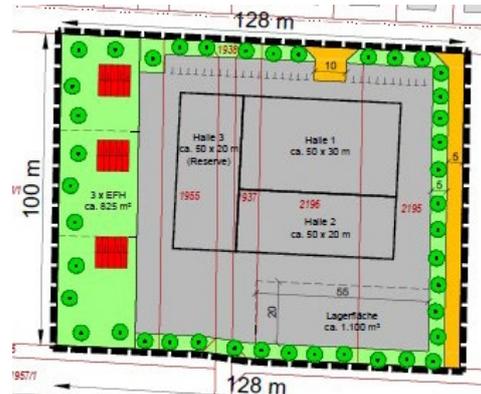
Acker (Brache)	4110
Grünweg	9214
Acker (kurzfristig Wirtschaftsgrün)	4190
Weideland mit Gehölzen	4260



Abbildung 3: Flächen im Bestand / Konzept (rechts)

Planung: (Details siehe GOP)

- das Plangebiet wird als Mischbaufläche ausgewiesen; die Neuversiegelung (Baufeld) beträgt mit 5.689 m² rund 44%; Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Material herzustellen;
- der landwirtschaftliche Weg wird verlagert (keine Versiegelung);
- Grünflächen (Pflanzbindung/nichtüberbaubare Flächen) bzw. unversiegelte Flächen betragen damit 7.189 m² und rund 56%;



Basisszenario	Prognose der Auswirkungen
<p>Bewertung: Der Bereich ist zwar unversiegelt jedoch durch heutige Nutzungen anthropogen beeinflusst.</p>	<p>Bewertung: Die Flächeninanspruchnahme ist mit einem verbleibenden Defizit zu kompensieren (siehe GOP).</p>
SCHUTZGUT BODEN	
<p><i>Bodengeologie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereich befindet sich im Übergang von t1 = Ton – Schwarzerde (über Keuper) und loe2 = Löss-Schlamm-schwarzerde (Löss als Deckschicht über älterem Gestein); - die Böden besitzen ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial, eine hohe Wasserspeicherfähigkeit/weitestgehend ausgeglichener Wasserhaushalt und ein hohes Nährstoffaufnahmevermögen; die Nutzung erfolgt nahezu ausschließlich als Acker; - die Fläche besitzt damit eine Funktion für Landwirtschaft; <p><i>Vorhabensgebiet</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich sind im Bereich von Grünflächen die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten; - im Bereich von Acker kann infolge einer intensiven Nutzung beispielsweise eine Störung des Bodengefüges in Erscheinung treten; - lössbetonte Böden sind besonders erosionsempfindlich; - der Boden ist am Standort insgesamt anthropogen beeinflusst; 	<p><i>baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen treten bauzeitlich und räumlich begrenzt auf; - beanspruchte Bodenfläche (z.B. für Baumaterial) ist nach Abschluss zu rekultivieren; Stoffeinträge z.B. durch Baumschienen sind generell zu vermeiden; Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen; - während der Bauzeit ist offener Boden ohne Deckschicht über einen längeren Zeitraum zu vermeiden; - Bereich der Grünflächen: Eingriffe in den Boden sind zu vermeiden (lediglich Pflanzungen); <p><i>anlagebedingt: (vgl. Punkt – Flächen)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen entstehen durch die dauerhafte Inanspruchnahme von Bodenfläche und den Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche (Änderung der Nutzung); - durch Bebauung, Versiegelung, Überdeckung kann der belebte Boden seine Funktionen nicht mehr erfüllen; je nach Last erfolgt eine Verdichtung des Bodens und damit eine Störung des Bodengefüges (Beeinträchtigung Durchlüftung, Wasserdurchlässigkeit, Durchwurzelbarkeit); der Versiegelungsgrad liegt bei 44% - hier erfolgt ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen; - im Bereich der Grünflächen bzw. unversiegelten/nichtbebaubaren Flächen (56%) bleiben die Bodenfunktionen erhalten oder werden weiter verbessert; <p><i>betriebsbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sind keine Auswirkungen durch die Nutzungen zu erwarten;
<p>Bewertung: Da der Boden besitzt am Standort eine hohe Bedeutung.</p>	<p>Bewertung: Die Erheblichkeit auf das Schutzgut wird insgesamt mittel eingestuft.</p>
SCHUTZGUT WASSER	
<p><i>Umfeld/Vorhabensgebiet</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - es kommen keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Plangebiet/unmittelbaren Umfeld vor; - Grundwasserkörper: „Östliches Thüringer Keuperbecken“; Zustand `Menge` wird als gut angegeben / Ziel `Qualität` ist verfehlt (Ein oder 	<p><i>baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten; - Eintrag von wassergefährdenden Stoffen (Öle, Treibstoffe, etc.) ist nach heutigem Stand der Technik nicht gegeben bzw. zu vermeiden; <p><i>anlagebedingt:</i></p>

Basisszenario	Prognose der Auswirkungen
<p>mehrere chemische Qualitätsstandard(s) überschritten);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserneubildung ist gering; - die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist am Standort mittel bis gering/der Grundwasserflurabstand liegt lediglich zwischen 3-5 m; 	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächengewässer sind nicht betroffen; - versiegelte Flächen stehen der Infiltration und somit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung; - Versickerung kann weiterhin auf den unversiegelten Flächen (56%) erfolgen; <p><i>betriebsbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sind keine Auswirkungen durch die Nutzung zu erwarten;
<p>Bewertung: Schutzgut ist am Standort von geringer Bedeutung.</p>	<p>Bewertung: Es werden sehr geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes prognostiziert.</p>

SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

<p><i>Naturraum, Schutzgebiete:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - das Plangebiet gehört zum Naturraum `Innertüringener Ackerhügelland` / Thüringer Becken; eine flachwellige, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Hügellandschaft mit Höhen zwischen 200 und 300 m; die gute ackerbauliche Eignung resultiert aus den verbreiteten Lössdecken; - nördlich verläuft das Vogelschutzgebiet Nr. 17 „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“ (siehe FFH-Verträglichkeit); <p><i>Pflanzen, Biotope (vgl. Bestandsplan)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - folgende Biotope kommen im Plangebiet vor: <table border="0"> <thead> <tr> <th>Biotope</th> <th>Bedeutung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acker (Brache) [4110]</td> <td>gering</td> </tr> <tr> <td>Acker (Wirtschaftsgrün) [4190]</td> <td>gering</td> </tr> <tr> <td>Weideland mit Gehölzen [4260]</td> <td>gering-mittel</td> </tr> <tr> <td>Grünweg/landwirt. Weg [4190]</td> <td>gering</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet sowie im Umfeld unterliegen die Flächen verschiedener landwirtschaftlicher Nutzungen; nördlich begrenzt die Ortstraße und die daran anschließende Wohnbebauung das Gebiet; - das Plangebiet teilt sich in drei Bereiche auf: - der westliche Teil ist derzeit Brachfläche; - der mittlere Bereich ist kurzfristig Wirtschaftsgrün (Gräser/Luzerne); - der östliche Teil ist eine Weide (Pferdekoppel) – hier sind randlich einzelne Obstbäume, schmale Säume/Ruderalfluren (abschnittsweise Dominanz von Eutrophierungszeigern wie Brennesel) zu verzeichnen; - Brache und Wirtschaftsgrünland werden wie Acker (geringe Bedeutung) bewertet, da es sich um temporäre Nutzungsformen handelt; - im Bereich der Weide sind zumindest randliche 	Biotope	Bedeutung	Acker (Brache) [4110]	gering	Acker (Wirtschaftsgrün) [4190]	gering	Weideland mit Gehölzen [4260]	gering-mittel	Grünweg/landwirt. Weg [4190]	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen bzw. von Schutzgebieten sind nicht gegeben; <p><i>baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen auf Pflanzenarten und Biotope (auch im Umfeld) sind nicht zu erwarten; <p><i>anlagebedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - es erfolgt v.a. ein Eingriff infolge durch Neuversiegelung (Mischgebiet); - baulich überplanten Flächen werden als Lebensraumverlust gewertet - versiegelte Bodenfläche geht dem Naturhaushalt vollständig verloren (Biotopverlust); - der landwirtschaftliche Weg wird lediglich verlagert (keine Versiegelung); - die Obstbäume können als Teil der Grünfläche mit Pflanzbindung erhalten werden; die nicht überbauten Flächen sind grünordnerisch zu gestalten; Gehölzpflanzungen erhöhen die Biotopvielfalt im Gebiet; <p><i>betriebsbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - betriebsbedingte Auswirkungen angrenzender Lebensräume, die eine Erheblichkeitsschwelle überschreiten, sind nicht gegeben;
Biotope	Bedeutung										
Acker (Brache) [4110]	gering										
Acker (Wirtschaftsgrün) [4190]	gering										
Weideland mit Gehölzen [4260]	gering-mittel										
Grünweg/landwirt. Weg [4190]	gering										

Basisszenario	Prognose der Auswirkungen
<p>Bereiche extensiver – daher wird dieser Fläche eine geringe - mittlere Bedeutung zugeordnet;</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Biotope sind damit, durch aktuelle Nutzungen, anthropogen beeinflusst; 	
<p><i>Tiere (artenschutzrechtliche Betrachtung)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - am Standort sind Kulturfolger/kommune Tierarten zu erwarten - hauptsächlich Vogelarten, Arten der Siedlungen/Siedlungsränder, welche das Plangebiet auch zur Nahrungssuche nutzen; - durch die Ortsrandlage und damit verbundenen Nutzungen (Wohngebiete, Straßenverkehr, Spaziergänger) ist mit Vorkommen störungsunempfindlicher und anpassungsfähiger Arten zu rechnen; - bei der Begehung der Fläche wurden keine Brutvögel wahrgenommen; jedoch wurden u.a. Schwalben bei der Nahrungssuche beobachtet; - Offenland (Acker, Grünland): Vorkommen von Bodenbrüter mit speziellen Raumansprüchen (wie z.B. Feldlerche - Abstandsverhalten) sind nicht zu erwarten (entsprechende Habitate sind nicht vorhanden), ggf. können im Bereich randlicher ruderaler Säume Bodenbrüter auftreten; - Einzelgehölze: hier können potenziell Gehölzbrüter vorkommen; - für den Bereich ist kein Feldhamster-Schwerpunktgebiet ausgewiesen (ggf. sind die Flächen aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes - siehe Schutzgut Wasser - nicht als Lebensraum geeignet); <p>Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der anthropogenen Einflüsse sind im Untersuchungsraum hinsichtlich der Fauna ubiquitäre, anpassungsfähige und störungsunempfindliche Tierarten (Kulturfolger) zu erwarten. Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Brachen, Wirtschaftsgrün) werden v.a. von Tierarten zur Nahrungssuche aufgesucht (z.B. von Greifvögeln, Schwalben), die einzelnen Gehölze sind Lebensraum insbesondere für die Avifauna (Gehölzbrüter). Vorkommen streng geschützter oder seltener, störungsunempfindlicher Tierarten sind nicht zu erwarten.</p>	<p><i>baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Störwirkungen z.B. durch Lärm, Staubemissionen und Erschütterungen auf vorkommende Tierarten (Vogelarten) sowie ein Verlust von Lebensraum während der Bauphase: da im Gebiet kommune, anpassungsfähige Arten zu erwarten sind, können diese auf umgebende Lebensräume ausweichen (Offenland/Halboffenland bzw. Siedlungsbiotope sind umfangreich vorhanden); störungsempfindliche Tierarten sind im Bereich Acker / landwirtschaftliche Fläche / Ortsrand nicht zu erwarten; daneben werden die Bauphasen zeitlich sehr begrenzt in Erscheinung treten; - Vermeidung von baubedingten Töten potenziell vorkommender Brutvögel durch Bauzeitenregelung (Vorsorgemaßnahme): Baufeldfreimachung muss zwischen Herbst und März (außerhalb der Hauptbrutzeit) erfolgen; <p><i>anlagebedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - folgende Habitate werden beeinträchtigt bzw. gehen verloren: Ackerland/Brache/Wirtschaftsgrünland (vollständig), Weideland (vollständig); - Grünland mit Baumbestand bleibt erhalten bzw. wird durch weitere Pflanzungen aufgewertet - randlich ist ein 7 m breiter, extensiver Grünlandstreifen mit Obstbäumen vorgesehen; auch innerhalb der Bauflächen sind Grünflächen herzustellen/gärtnerisch zu gestalten; - Einzäunung nur mit Bodenfreiheit (keine Barriere für Kleintiere); <p><i>betriebsbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine relevante betriebsbedingte Störungen; <p>Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Der Lebensraumverlust insb. für kommune Tierarten kann ersetzt werden (externe Maßnahmen erforderlich). Es sind nach aktuellen Kenntnisstand keine weiteren artenschutzrechtlichen Belange zu erwarten.</p>

Basisszenario	Prognose der Auswirkungen
	
<p>Abbildung 4: Luftbild mit Nutzung (Quelle: Geoportal Thüringen)</p>	
<p><i>biologische Vielfalt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - der Bereich weist eine unterdurchschnittliche Vielfalt und eine geringe Naturnähe auf; - menschliche Einflüsse prägen den Charakter des Untersuchungsraums, aufgrund dessen weist dieser eine für den Siedlungsraum/-rand typische Strukturvielfalt auf; 	<ul style="list-style-type: none"> - aufgrund der grünordnerischen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sich die biologische Vielfalt im Gebiet nicht nachhaltig verschlechtert;
<p>Bewertung: Das Schutzgut wird insgesamt mit einer geringen Bedeutung eingestuft.</p>	<p>Bewertung: Es verbleiben geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes, welche durch externe Maßnahme zu kompensieren sind.</p>
<p>WIRKUNGSGEFÜGE</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - die Vornutzung (Acker/Weide-/Wirtschaftsgrünland) hat Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge (Vorbelastung) – es ist bereits eine deutliche anthropogene Beeinflussung des Naturhaushaltes im Untersuchungsraum gegeben; - die Nutzungsintensität eines Raumes hat direkte Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt und damit auch auf das Landschaftsbild; - die Bodenart, das Relief sowie der Wasserhaushalt bedingen die Flächennutzung (Landwirtschaft); - es bestehen Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch, Landschaft und Klima/Luft (z.B. durch Immissionen, Siedlungstätigkeit); - das Klima wird einerseits regional bestimmt, zum anderen spielen lokale Einflüsse und Gegebenheiten wie Relief, Oberflächenstruktur, Boden- und Landnutzung eine große Rolle; 	<ul style="list-style-type: none"> - durch das geplante Baugebiet erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt infolge der Bebauung und Versiegelung; - damit verbunden ist der Verlust von Lebensraum, von Boden als Schutzgut und von Flächen, die nicht mehr zur Grundwasserneubildung und Kaltluftentstehung/Durchlüftung zur Verfügung stehen; - durch die Wirkung der neuen Gebäude wird das Landschafts-/Ortsbild weiter verändert, wobei der Raum bereits durch vorhandene Bebauungen geprägt wird; - im Gegenzug entstehen Nutzungen für den Menschen/die Bevölkerung (Wohnen/Gewerbe); im Bereich der randlichen Grünflächen erfolgt eine Strukturanreicherung; - da der Bereich bereits anthropogen überprägt ist, ist eine Erweiterung am Standort begünstigt;

Basisszenario	Prognose der Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgüter stehen allgemein in Wechselwirkung untereinander, diese sind auch in einem bereits überprägten Raum (Kulturlandschaft) gegeben; - Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, welche eine besondere Bedeutung haben, sind nicht gegeben; 	
<p>Bewertung: Der gesamte Bereich ist anthropogen geprägt – dies wirkt sich auf alle Schutzgüter aus (Vorbelastung).</p>	<p>Bewertung: Es wurden keine erheblichen zusätzlichen Wirkungen ermittelt. Besondere Wechselwirkungen sind nicht gegeben.</p>

WECHSELWIRKUNGEN / KUMULATIVE WIRKUNGEN

<ul style="list-style-type: none"> - der südliche Ortsrand ist im FNP (2024) auf einer Fläche von etwa 6,5 ha als Mischgebiet ausgewiesen; - im Umweltbericht des FNP (2024) wird der Bestand mit einer geringen Bedeutung bewertet (außer Boden – teilw. hoch); die Prognose der Auswirkungen auf gering bis mittel; 	<ul style="list-style-type: none"> - der vorliegende B-Plan beplant lediglich einen Teil der im FNP ausgewiesenen Fläche; im Ergebnis der Bewertung im vorliegenden UB zum B-Plan sind darüber hinaus keine kumulativen Auswirkungen, welche eine Erhöhung von Umweltbelastungen hervorrufen, zu erwarten; - die Auswirkungen werden ebenfalls auf gering bis mittel eingeschätzt;
<p>Bewertung: Wechselwirkungen bestehen v.a. aufgrund der Vorbelastung des Raumes.</p>	<p>Bewertung: Kumulative Wirkungen entstehen im Zusammenhang mit der im FNP ausgewiesenen Mischbaufläche – eine Erhöhung von Umweltbelastungen darüber hinaus ist nicht zu erwarten.</p>

FFH-VERTRÄGLICHKEIT (NATURA 2000)



Abbildung 5: Vogelschutzgebiet Nr. 231 (Quelle: Geoportal Thüringen)

<ul style="list-style-type: none"> - Niederzimmern ist auf drei Seiten vom Vogelschutzgebiet Nr. 17 „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“ umgeben. - Das 18.703 ha große Gebiet dient dem Schutz der Vogelfauna und deren Lebensräume. Das Laubmischwaldgebiet Ettersberg bildet im Zu- 	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen der Schutzziele des Natura-2000 Gebiets werden durch die Planung nicht hervorgerufen. - Zum Schutzgebiet liegt ein ausreichend großer Abstand vor, sodass durch die Anlage der geplanten Wohnbau- und Gewerbeflächen keine Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind.
---	--

Basisszenario	Prognose der Auswirkungen
sammenhang mit locker bebuschten Halbtrockenrasen, dem abwechslungsreichen Ackerhügelland, Feldgehölzen sowie Fließ- und Standgewässern ein bedeutendes Refugium für Vogelarten wie den Rotmilan. - Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 300m.	- Auch betriebsbedingte Auswirkungen, welche eine Intensität erreichen, die bis zum bzw. in das Schutzgebiet hinein wirken, sind nicht gegeben.
Bewertung: Natura 2000-Gebiete besitzen generell eine sehr hohe Bedeutung	Bewertung: Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets ist nicht zu erwarten

Insgesamt wurden geringe, teils mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt.

2.2 WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES (NACH § 1 ABS. 6 NR. 7 E, F UND H BAUGB)

⇒ *Emissionen, Abfälle und Abwasser*

Emissionen, Abfälle und Abwasser: Nachteilige oder erhebliche Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind derzeit nicht zu erwarten. Abfall ist sachgerecht zu entsorgen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe: Während der Bauphase ist von einer Umsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung gesetzlich entsprechend zugelassener/geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe auszugehen. Insgesamt sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die eingesetzten Techniken und Stoffe, welche nicht bereits unter dem Punkt 2.1 (Prognose der Auswirkungen) beschrieben sind, zu erwarten.

Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien: Die Nutzung regenerativer Energie sowie deren sparsame und effiziente Nutzung werden generell angestrebt (Photovoltaikanlagen insbesondere Flachdächer MI2). Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

Erhaltung der Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten nach Rechtsverordnung der EG: Trifft für das Plangebiet nicht zu.

Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Auswirkungen können i.A. aufgrund von Unwetterereignissen bzw. Extremwetterlagen entstehen (Schäden an Gebäuden z.B. durch Stürme). Bei Pflanzungen sind wärme-/trockenheitsverträgliche Gehölzarten zu verwenden.

3. ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLANES

⇒ *Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung;*

Bei Nichtdurchführung des Planes kann i.d.R. angenommen werden, dass sich der Umweltzustand, bei einem vor der Planung weitgehend gleichbleibendem Zustand, auch künftig nicht verändern wird (Grünland/Brache bzw. Ackerland, Weideland). Es entstünden keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Eine Entwicklung der Umwelt oder einzelner Schutzgüter in eine negative oder positive Richtung ist nicht zu erwarten. Somit würden aber ebenfalls die Ziele der Gemeinde Grammetal, welche künftig im FNP verankert sind, nicht umgesetzt.

4. AUSWIRKUNG VON UNFÄLLEN / KATASTROPHEN

- ⇒ *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen);*
- ⇒ *Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 (6) Nr. 7j BauGB, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind*

Unter diesem Punkt werden mögliche Unfälle und deren Auswirkungen oder Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt aufgeführt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen). Es erfolgt eine Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 (6) Nr. 7j BauGB, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Soweit angemessen, werden Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle dargelegt.

Vorhabenexterne, auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle und Katastrophen: Störfallbetriebe mit einer Relevanz gegenüber dem Plangebiet sind im Einwirkungsbereich nicht bekannt.

Vorhabeninterne bzw. vom Plangebiet ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle und Katastrophen: Das Vorhaben weist eine geringe Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf. Die Gefahrenpotenziale am Standort sind im Allgemeinen durch Wetterereignisse wie Sturm, Blitzschlag und Hagel (Beschädigung von Gebäuden und umgebenden Gehölzen) oder Brandfälle (Gebäude, Fahrzeuge) gegeben. Es können in Zusammenhang mit Unfällen bei Bauarbeiten im Zuge der Herstellung der geplanten Flächen und Gebäude Gefahren entstehen.

Auswirkungen oder Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt: Bei Katastrophen wie Brandfällen (durch technische Defekte, Blitzschlag, menschliches Versagen oder andere Ursachen) oder sonstigen Unfällen (z.B. Verkehrsunfälle) können schädliche Stoffeinträge in Böden und Gewässer (z.B. durch Schadstoffe mit Verfrachtung durch Löschwasser) sowie in die Luft (Rauchentwicklung, Schadstoffausstoß) erfolgen, weiterhin können auch in das Grundwasser Schadstoffe gelangen. Bei Sturm und Hagel wird insbesondere der physische Gebäudebestand beschädigt (Dachschäden, Zerstörung von Nebenanlagen etc.). In diesem Zuge sind vor allem Einträge von Feststoffen in die umgebenden Flächen gegeben (abreißende Bauteile, Müll etc.). Für den Menschen kann es durch die vorgenannten Katastrophenfälle zu Gesundheitsschäden und / oder Verletzungen kommen.

Maßnahmen zu Verhinderung oder Verminderung erheblicher nachteiliger Auswirkungen: Grundsätzlich sind geeignete Zuwegungen für die Feuerwehr (Zufahrt für Rettungsfahrzeuge) vorzusehen sowie Brandschutzbestimmungen einzuhalten. Während der Bauzeit sind Arbeitsschutzregelungen zu beachten.

5. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN

5.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

- ⇒ *Beschreibung der geplanten Maßnahmen und inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden*

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Umweltbelastungen wurden im Rahmen des Umweltberichtes herausgearbeitet:

(Die detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanz sowie die Maßnahmenbeschreibung sind dem GOP zu entnehmen.)

Tabelle 3: Maßnahmentabelle

Maßnahmen	Ziel der Maßnahme
VERMEIDUNG / MINDERUNG	
<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung bereits überprägter Flächen am Ortsrand - Beschränkung der Bebauung / Neuversiegelung auf ein unbedingt nötiges Maß (GRZ 0,6, keine Überschreitung) - Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze - landwirtschaftliche Weg wird verlagert und bleibt in seiner Ausprägung (Grünweg) erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen auf den Boden und dessen Funktionen - Minimierung der Veränderung des Orts- / Landschaftsbildes - Erhaltung von Versickerungsfläche
<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung / Ergänzung Gehölzbestand 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung Biotopverlust, Beeinträchtigung - Landschaftsbild - Vermeidung von Beeinträchtigung ggf. vorhandener Nistplätze von Vogelarten
<ul style="list-style-type: none"> - Abstand Zaun zu Boden mind. 0,15 m - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung 	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung Barrierewirkungen und Falleneffekten für Kleintierarten
<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung: Baufeldfreimachung, Rondungsmaßnahmen zwischen Oktober und Februar 	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung Beeinträchtigung ggf. vorhandener Nistplätze von Vogelarten (Gehölz- und Bodenbrüter) in der Brutzeit
<ul style="list-style-type: none"> - bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebiets - Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Veränderung des Orts- / Landschaftsbildes und des Lokalklimas
<ul style="list-style-type: none"> - Grünflächen im Bereich der privaten Baugrundstücke auf 40 % der Fläche - Schotter- und Steinflächen mit einer Pflanzbedeckung unter 80 % sind unzulässig 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Infiltrationsrate im Bereich der Grünflächen - Schutz des Bodens und des Lokalklimas - Minimierung der Versiegelung
<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung gesetzlicher Auflagen zum Umgang mit archäologischen Funden in der Bauphase (Bodenfunde unterliegen Meldepflicht); 	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Beeinträchtigungen von Kulturgütern
KOMPENSATION	
<p>Maßnahme im Mischgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gehölzpflanzungen randlich des Plangebiets: Streuobst auf einem 7m breiten Grünlandstreifen, Erhaltung von Baumbestand 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung, Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild, Abschirmung - Ergänzung kleinklimatisch/lufthygienisch wirksamer Biotope - Verbesserung des Kleinklimas - Ergänzung von Lebensräumen - Aufwertung der Lebensbedingungen für Flora und Fauna im Gebiet
<p>externe Maßnahmen: (siehe GOP 3.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum Vorentwurf werden Potenzialflächen benannt, welche zum Entwurf (im Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligung) präzisiert werden - hierbei handelt es sich um ergänzende Obstbaumpflanzungen entlang von Wirtschaftswegen sowie im Bereich des Naturdenkmals „Hoher Berg“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Kompensation des Eingriffs in den Naturhalt - Ersatz von Lebensräumen des Offenlandes / Halboffenlandes - Habitate insbesondere für die Avifauna - Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen - Aufwertung vorhandener Biotope

5.2 GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)

⇒ ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Beeinträchtigungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden.

Das Monitoring liegt in der Verantwortung der jeweiligen Gemeinde. 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 den Gemeinden besteht (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Folgende Maßnahmen werden zunächst im Rahmen des Umweltberichtes vorgeschlagen:

Table 4: Monitoring

Überwachungsmaßnahmen	Weitere Angaben
Sicherung, Behandlung ggf. auftretender archäologischer Funde - Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)	während der Baumaßnahmen
Boden, Altlasten, sonstige Bodenverunreinigungen - Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)	während der Baumaßnahmen
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gemäß DIN 18920	vor/ während/ nach der Baumaßnahme
Einhaltung der Immissionswerte/ Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Einhaltung der Orientierungswerte der AVV Baulärm, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft)	während der Baumaßnahmen sowie bei Betrieb der Nutzungen
Überwachen der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/ grünordnerische Festsetzungen (Funktionskontrolle)	während der Herstellung, nach Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege
ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen (Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden gemäß USchadG)	während/ nach der Baumaßnahme

6. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

⇒ *in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl*

Standortprüfung:

Der Planbereich an der Vieselbacher Straße ist Bestandteil des Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Weimarer Land. Untersucht wurde eine gewerbliche Entwicklung des Areals über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund verschiedener Hemmnisse einer Entwicklung entgegenstehen. Diese konnten zwischenzeitlich in Teilen ausgeräumt werden (vgl. Begründung Pkt. 1.4.6), so dass eine planungsrechtliche Sicherung aktuell nachgefragter Vorhaben auf verfügbaren Teilflächen vorgenommen werden kann. Der Bereich wird im künftigen FNP als Mischbaufläche ausgewiesen. Ziel der Gemeinde Grammetal ist die Entwicklung und Bereitstellung von Grundstücken für eine Wohn- und Gewerbenutzung.

Aufgrund der Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens ist die Nähe zu Niederzimmern unabdingbar. Es ergeben sich in Niederzimmern keine weiteren geeigneten, ausreichend großen und kurzfristig verfügbaren Standortalternativen.

Bedarfsalternativen:

Eine Prüfung der Standorte sowie die Bedarfsermittlung ist im Rahmen des FNP (ergänzter Entwurf 2024) erfolgt. Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (bedarfsgerechte Entwicklung) wurden verschiedene Maßnahmen erarbeitet - siehe Pkt. 5.1. Bereits vom städtebaulichem Konzept zum Vorentwurf wurden Bedarfsalternativen geprüft: So wurde die randliche Grünfläche von 5 m auf 7 m verbreitert und Baumbestand integriert. Ferner werden im Vorentwurf Stellplätze ausgewiesen in wasserdurchlässigen Belägen. Der querende landwirtschaftliche Weg wird lediglich an den Rand verlagert und bleibt in seiner Ausprägung (Grünweg) erhalten.

Die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft für eine bauliche Nutzung ist bereits mit dem FNP (geänderter Entwurf) vorbereitet. Die aktuellen Flächennutzer sind durch den Maßnahmenträger frühzeitig über die Änderungen (Baubeginn) zu informieren.

Weitere Alternativen ergeben sich ggf. im Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligung.

7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Mischgebiet an der Vieselbacher Straße“ im Ortsteil Niederzimmern stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wurden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild dargestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beurteilt und beschrieben. Diese Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vermeiden, minimieren bzw. auszugleichen. Im Rahmen des Umweltberichts werden hierzu Maßnahmen aufgezeigt.

Die im Flächennutzungsplanentwurf verankerte Mischbaufläche befindet sich am südlichen Rand der Ortslage. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 1,3 ha. Dieser beinhaltet Bauflächen sowie Grünflächen. Beeinträchtigungen im Untersuchungsraum entstehen durch das Vorhaben bau- und betriebsbedingt jedoch vor allem anlagebedingt. Durch Gebäude und interne Verkehrsflächen werden Biotopflächen überplant, was gleichzeitig den Verlust von Boden und seiner natürlichen Bodenfunktionen zur Folge hat. Es entsteht eine weitere Veränderung des Landschaftsbildes durch die Baukörper (Fortführung der Bebauung). Außerdem betroffene Potenziale sind im geringen Umfang Wasserhaushalt und Lokalklima.

Der landwirtschaftliche Weg bleibt in seiner Ausprägung bestehen (keine Versiegelung). Auf Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope erfolgen keine Beeinträchtigungen. Das Eintreten der Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten bzw. kann vermieden werden.

Durch die Realisierung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich im Geltungsbereich werden die Umweltbelastungen reduziert; das verbleibende Defizit ist durch eine oder mehrere externe Maßnahme zu kompensieren – im Vorentwurf werden zunächst Flächen vorgeschlagen.

Ziel soll sein, dass nach Realisierung aller Maßnahmen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

8. QUELLENVERZEICHNIS

⇒ *Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (gilt gleichermaßen für den GOP)*

Richtlinien, Erlasse, etc.

- TMLNU (1999): Eingriffsregelung in Thüringen.
- TMLNU (2005): Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell.

Literatur, Karten, Planunterlagen

- FNP Landgemeinde Grammetal (ergänzter Entwurf, 08/2024)
- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Entwurf zur Änderung 2019)
- TLUG (2000): Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen – Die Leitbodenformen Thüringens.
- WFG, Gera i.A. Landratsamt Weimarer Land (2021): REGIONAL INTEGRIERTES GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT für den LANDKREIS WEIMARER LAND, Teil 2

Internetrecherche

- tlubn.thueringen.de (Umweltinformationen)
- geoportal-th.de (Kartengrundlagen)
- umweltinfo.thueringen.de/umweltregional (Umweltinformationen – Landkreise)