



Gemeinde Am Ohmberg

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden)

Verfahrensstand:

Rechtsplan

Präambel
zur Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 8
„Honigäcker“ (OT Hauröden)
der Gemeinde Am Ohmberg

Verfahrensstand: Rechtsplan

Auftraggeber:

Gemeinde Am Ohmberg
Fleckenstraße 49
37345 Am Ohmberg

Ansprechpartnerin:

Frau Fischer
Bauamt Gemeinde Am Ohmberg
Fleckenstraße 49
37345 Am Ohmberg
Tel.: 036077/939022
email: bauverwaltungsamt@lg-am-ohmberg.de

Auftragnehmer:

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin:

Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Am Ohmberg, Februar 2021

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem
Umweltbericht
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden)
der Gemeinde Am Ohmberg
Verfahrensstand: Rechtsplan

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.....	4
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Am Ohmberg.....	4
2. Vorbemerkungen zum Planverfahren.....	4
3. Planungsziel und Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB.....	5
4. Begriffsdefinitionen.....	5
5. Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	6
6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	7
7. Inhalt der Planunterlagen	7
8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	7
9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	8
9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	8
9.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben	8
9.3. Anforderungen des Bodenschutzes.....	8
9.4. Belange des Bergbaus	9
9.5. Belange des Baugrundes / geologische Belange	10
9.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	10
9.7. Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Ohmberg.....	11
9.8. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Am Ohmberg.....	12
9.9. Planungen benachbarter Gemeinden.....	12
10. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange	12
11. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden).....	15
11.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	15
11.1.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	15
11.1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	16
11.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	16
11.1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	16
11.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	17
11.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	17
11.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	18
11.3. Hinweise zum Planvollzug.....	18
12. Erschließung.....	18
13. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	19
14. Kosten und Finanzierung der Planung.....	19
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB.....	20
15. Vorbemerkungen zum Umweltbericht.....	20
16. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	21
16.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele.....	21
16.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans	21
16.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	21
16.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	22
16.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	22
16.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	23
16.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	23
16.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).....	23
16.2.7. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	24

17. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....24

17.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen24

17.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden25

18. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden.....26

18.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung26

18.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB.....26

18.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung27

18.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung27

18.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung28

18.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes.....28

18.5.2. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung28

18.5.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung...28

18.5.4. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter.....29

18.5.5. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet29

18.5.6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....31

18.5.7. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins.....32

18.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)32

18.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren33

18.5.7.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren35

18.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen.....35

18.5.9. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....36

18.5.10. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....36

18.5.11. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)36

18.5.12. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.....36

18.5.13. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels36

18.5.14. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe36

18.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....36

18.7. In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes37

19. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung37

20. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind37

21. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt37

22. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung37

23. Planverfasser37

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg
Anlage 2:	Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter im Plangebiet

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Am Ohmberg

Die Gemeinde Am Ohmberg wurde im Jahr 2010 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Bischofshoferode mit Hauröden, Großbodungen mit Wallrode und Neustadt mit Neubleicherode als Landgemeinde gegründet.

Lage im Raum

Die Gemeinde Am Ohmberg befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, im Norden des Landkreises Eichsfeld.

Landschaftsräumlich befindet sich das Gemeindegebiet im Tal der Bode und liegt an den nördlichen Ausläufern des Ohmgebirges. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch durch die Landesstraßen L1014 und L1011 an die übergeordnete Straßenverbindung der Bundesautobahn 38 Göttingen – Halle angebunden.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Im Westen die Gemeinde Haynrode der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld Wipperaue“ sowie die Stadt Leinefelde – Worbis
- Im Süden die Gemeinde Buhla der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld Wipperaue“
- Im Osten die Gemeinden Kraja, Lipprechterode und Kleinbodungen
- Im Norden die Gemeinde Sonnenstein
- Im Nordosten die Gemeinde Hohnstein.

Einwohner

In der Gemeinde Am Ohmberg leben 3.641 Einwohnern (Stand: 31.12.2018, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 3.157 ha (Stand 2015, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Gemeinde Am Ohmberg wurde im Regionalplan Nordthüringen (RP – NT) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie wird dem Grundversorgungsbereich Sonnenstein (Grundzentrum) zugeordnet, welcher die Versorgung für den Grundbedarf der Gemeinde sicherstellt.

2. Vorbemerkungen zum Planverfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen LPG- Anlage (Traktorenhalle und Lagergebäude). Die Gebäude wurden seit dem Jahre 1998 schrittweise um und ausgebaut und werden seitdem als Betriebsgebäude der Firma Luxotronic GmbH genutzt. Das Unternehmen beschäftigt sich mit der Herstellung von Bauteilen im Bereich der Elektrotechnik und Elektronik sowie der Entwicklung von Softwarelösungen im Bereich der Mess- und Regelungstechnik. Die Firma beschäftigt derzeit 16 Mitarbeiter.

Zu den baulichen Anlagen am Standort gehören das Produktionsgebäude sowie ein Lagergebäude der Firma und eine Betriebsleiterwohnung mit den erforderlichen Nebenanlagen (Carport). Die entsprechenden Baugenehmigungen für die Umbauten und Erweiterungen wurden in den Jahren 1998 für das Produktionsgebäude, 2006 für die Erweiterung der Lagerhalle und 2011 für die Einrichtung einer Betriebswohnung erteilt. Im Jahre 2014 erfolgte weiterhin die Genehmigung und Errichtung eines Schwimmteiches mit einer Wasserfläche von 680 m² sowie einer angeschlossenen Pflanzzone mit Sumpfpflanzen und Wasserpflanzen zur biologischen Reinigung, auf dem Grundstück.

Auslöser der Planung ist das Ziel des Grundstückseigentümers, die vorhandene Wohnnutzung auf dem Grundstück von dem direkten Bezug zur Betriebsstätte zu trennen und geringfügig zu erweitern, um am Standort zusätzlich 2 barrierefreie Mietwohnungen errichten zu können.

3. Planungsziel und Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB

Ziel der Gemeinde Am Ohmberg ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden baulichen Nutzungen im Plangebiet.

Insbesondere liegt es im Interesse der Gemeinde, den bestehenden Betriebsstandort mit den hier vorhandenen Arbeitsplätzen zu sichern (nichtstörendes Gewerbe). Weiterhin soll eine städtebauliche Verdichtung des Standortes durch ein zusätzliches Angebot zu Wohnzwecken, vorrangig von 2 Mietwohnungen vorgenommen werden, welche die Gemeinde ausdrücklich unterstützt. Ziel ist es, durch eine optimale Ausnutzung des bereits baulich vorbelasteten Standortes, einer städtebaulichen Neuentwicklung an anderer Stelle entgegenzuwirken und damit keinen Verbrauch an unbeeinträchtigtem Landschaftsraum zu erzeugen. (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB)

Geplant ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Diese Festsetzung ermöglicht die Umnutzung der Betriebswohnung in ein betriebsunabhängiges Wohnen sowie die geplante Errichtung von zwei zusätzlichen, barrierefreien Wohnungen.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hauröden entwickelt werden, der für das Plangebiet eine Mischbaufläche darstellt. Diese Darstellung erfolgte in der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit November 2019, in Vorbereitung des in Rede stehenden Bebauungsplanes.

Der Standort ist komplett erschlossen. Die Errichtung neuer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 27.02.2020 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg gefasst.



Produktionsgebäude der Firma Luxotronic GmbH

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Am Ohmberg als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

5. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Hauröden und besitzt eine Flächengröße von ca.1 ha. Es umfasst die Flurstücke 191/3, 192/2, 197/2, 197/3, 197/4 sowie Teile der Flurstücke, 192/3,197/5 und 199/5.

Die Grundstücke befinden sich südlich der Ortslage Hauröden, weitestgehend umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Gebiet ist über die kommunale „Honigäcker“ an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden. Es liegt in einer Höhenlage von ca. 334 m ü NHN und stellt sich als ein topographisch ebenes Gelände dar.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch den Gebäudebestand an gewerblichen Gebäuden (Lagerhallen und Produktionsgebäude der Firma Luxotronic) sowie Wohnbebauung (Betriebsleiterwohnung) mit den ergänzenden Nebenanlagen (Kfz-Stellplätze, Carport, Terrassen, Wege, Schwimmteich).

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes zum Gemeindegebiet dar.



Lage des Plangebietes südlich der Ortslage Hauröden

Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
- Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

- Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben der Gemeinde

- Flächennutzungsplan Hauröden, 1. Änderung (2019)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

7. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (Planstand Rechtsplan)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 3 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1: 1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Gemeinde Am Ohmberg sieht zur Erreichung der im Pkt.3 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an.

Der Gemeinderat hat am 27.02.2020 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand im Zeitraum vom 23.07.2020 bis 04.09.2020 statt.

Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat Am Ohmberg den Entwurf in seiner Sitzung am 22.10.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 30.11.2020 bis 08.01.2021 durchgeführt. Parallel dazu fand im Zeitraum vom 25.11.2020 bis 08.01.2021 die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

Nunmehr kann der Gemeinderat, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Am Ohmberg über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und der Bebauungsplan Nr. 8 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, bedarf der Bebauungsplan am Ende des Planverfahrens keiner Plangenehmigung.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Am Ohmberg ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch *keinen* rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Um das bereits bestehende Baugebiet städtebaulich zu sichern und die aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg zulässigen Rahmenbedingungen für die künftige Standortentwicklung festzusetzen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

9.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich nicht in naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keins Schutzgebiete ausgewiesen.

Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 400 m, befinden sich das FFH-Gebiet Nr.166 „Ohmgebirge“ (FFH 4528-302) sowie das Vogelschutzgebiet Nr.11 „Untereichsfeld - Ohmgebirge“.

Aufgrund des deutlichen räumlichen Abstandes zu diesen europäischen Schutzgebieten sowie der Tatsache, dass das Plangebiet schon seit Jahren baulich genutzt wird und diese Nutzung generell nicht geändert wird (keine Verschärfung von ggf. vorhandenen Beeinträchtigungen durch die Planung) wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Honigäcker“ nicht entsteht.

Eine Betroffenheit von wasser- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebieten durch die Planung kann damit ausgeschlossen werden.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble sind durch die Planung nicht betroffen.

9.3. Anforderungen des Bodenschutzes

Folgende Bodenschutzanforderungen sind bei Planrealisierung sicherzustellen:

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig beanspruchte Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten und weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden.

Durch baubegleitende Maßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren.

Überschussmassen/Bodenmaterialien, die nicht innerhalb der Baubereiche Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Auswirkungen sind die DIN 19731 und DIN 18915:2018-06, entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen (insbesondere bei hohen Bodenwassergehalten) und Bodenempfindlichkeiten (Verdichtung, Scherung/Verknetung...) zu beachten. Relevante Maßnahmen sollen bereits in den Ausschreibungsunterlagen/ Leistungsverzeichnissen berücksichtigt werden.

Mindestanforderungen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/—qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahrungen ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

9.4. Belange des Bergbaus

Das Plangebiet liegt im Bergwerkseigentum "Bischofferode-Nord". Der Eigentümer ist die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH), c/o Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Bereich Kali-Spat-Erz, Sitz Senftenberg, Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen. Es finden keine bergbaulichen Aktivitäten mehr statt. Im Bergwerk Bischofferode wurden Teile der bergmännisch geschaffenen Hohlräume durch Einbringen von Steinsalzversatz stabilisiert. Weiterhin wurden und werden Teilgebiete innerhalb des Grubengebäudes mit Salzlösungen geflutet. Beide Maßnahmen dienen in erster Linie der Stabilisierung des Gebirges und zur Gefahrenabwehr in Bezug auf unkontrollierte Senkungen und Beeinflussungen der Tagesoberfläche. Zur Überwachung der Tagesoberfläche in Bezug auf das aktuelle Senkungsgeschehen wird alle vier Jahre ein Gesamtnivellement und im senkungsaktiven Bereich verdichtete Detailnivellementmessungen durchgeführt. Das letzte Gesamtnivellement stammt aus dem Jahre 2017. Im Ergebnis der Messung konnte festgestellt werden, dass die Senkungen in den ausgewiesenen Gebieten noch nicht abgeklungen sind. Es muss daher zukünftig mit weiteren Senkungen gerechnet werden.

Die Senkungen betragen im Planbereich ca. 30 - 40 cm. Es wird empfohlen, bei konkreten Baumaßnahmen eine markscheiderische Stellungnahme bezüglich erforderlicher Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen bei dem o. g. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung einzuholen.

9.5. Belange des Baugrundes / geologische Belange

Die Planungsflächen befinden sich im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Buntsandsteins, der sich durch das Auftreten mächtigerer sulfatischer Einlagerungen sowie ca. 400 m westlich und nordwestlich des Standortes einer Vielzahl erfasster Subrosionsstrukturen (Erdfälle, Senkungen) auszeichnet. Die Existenz weiterer älterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Es handelt sich dabei um ein Erdfallgebiet mit aktiver Subrosion. Erdfälle und Senkungen treten vergleichsweise häufig auf.

Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen ist die Durchführung von Baugrunderkundungen unter besonderer Berücksichtigung der Subrosionsproblematik dringend zu empfehlen.

Unter Berücksichtigung der potentiellen Subrosionsgefährdung sollte weiterhin auf eine konzentrierte bzw. punktuelle Versickerung von Dach- und Oberflächenwässern verzichtet werden.

9.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen (LEP 2025) und des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) zu berücksichtigen.

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Der Gemeinde Am Ohmberg wurden im Regionalplan (RP – NT) keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde gehört zum Grundversorgungsbereich von Sonnenstein (Grundzentrum).

Auszug:

G 1-8 In den im Folgenden ausgewiesenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen soll durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gemäß - LEP, 2.2 sowie die Grundzentren gemäß - Regionalplan, 1.2.3 die Versorgung für den Grundbedarf sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan verfügt über einen Geltungsbereich von ca. 9.600 m². Das Plangebiet wird bereits als Betriebsstandort der Firma Luxotronic genutzt. Zusätzlich dazu ist eine geringfügige bauliche Verdichtung zu Wohnzwecken geplant.

Damit werden keine raumordnerischen Größenordnungen, welche über den Eigenbedarf im Ortsteil überschreiten, erreicht.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes wird das Plangebiet bereits grau und damit als Siedlungsfläche dargestellt.

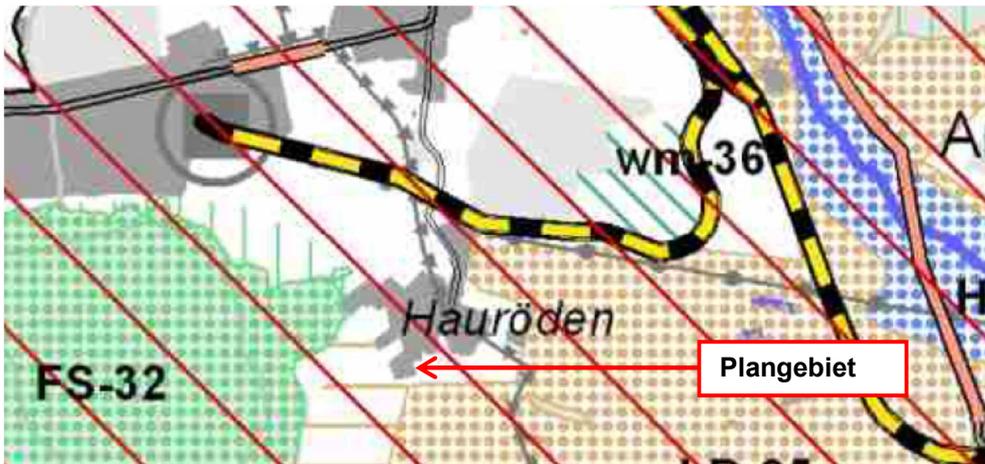
Südlich und westlich des Standortes befinden sich gemäß Raumordnungskarte Flächen, welche als Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung *LB – 25 um Bischofferode bis Neustadt bzw. Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung *lb – 37 zwischen Neustadt und Buhla* ausgewiesen sind.*

Dazu wird folgendes raumordnerisches Ziel formuliert:

Z 4-3 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Die Umgebung der Ortslage Hauröden ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) ist jedoch von der Ausweisung des Vorranggebietes nicht betroffen. Negative Auswirkungen der geplanten Mischgebietsnutzung auf die landwirtschaftliche Nutzung der näheren Umgebung können ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Am Ohmberg geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



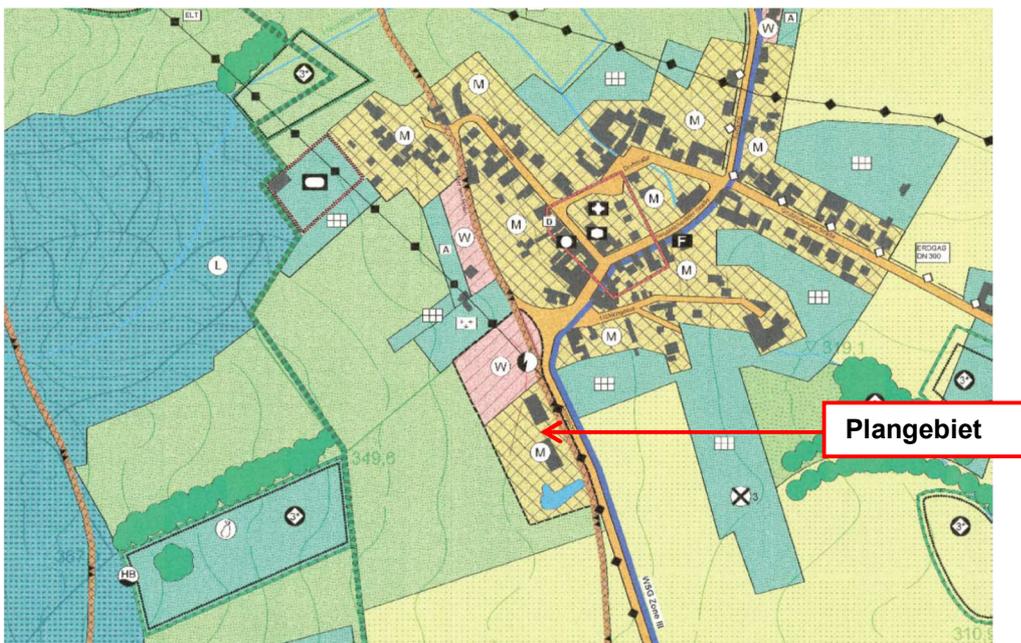
Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

9.7. Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Ohmberg

Die Gemeinde Am Ohmberg besitzt für den Ortsteil Hauröden einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist. Dieser Flächennutzungsplan gilt auch nach dem Zusammenschluss der ehemals selbstständigen Gemeinden zur Gemeinde Am Ohmberg fort.

In Vorbereitung des in Rede stehenden Bebauungsplanes erfolgte die Einbeziehung des Plangebietes in die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, welche im September 2019 wirksam wurde. Die Flächen des Plangebietes werden im nunmehr wirksamen Flächennutzungsplan für Hauröden als Gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Darstellung bildet damit die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die Gemeinde wird, im Zuge einer künftigen Zusammenführung der Einzelpläne zu einem Gesamtplan für das Gemeindegebiet, eine weitere Anpassung der Bauflächendarstellungen an den aktuellen Bedarf vornehmen. Dieses konnte aufgrund des Umfanges dieser Planungsaufgabe sowie der damit verbundenen Kosten bisher noch nicht eingeleitet werden.



Auszug 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Hauröden (2019)

9.8. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Am Ohmberg

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Am Ohmberg sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

9.9. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Gemeinde Am Ohmberg davon ausgegangen, dass deren Belange durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) nicht berührt werden.

10. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie 7a), 7i) BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8a), 8b) und 8c) BauGB.

Immissionsschutzrechtliche Belange

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Vorgaben bilden damit die Grundlage der Genehmigung künftiger baulicher Nutzungen im Geltungsbereich.

Im Plangebiet ist derzeit bereits ein gewerbliches Unternehmen ansässig. Es handelt sich hierbei um die Firma Luxotronic GmbH. Das Unternehmen beschäftigt sich mit der Herstellung von Bauteilen im Bereich der Elektrotechnik und Elektronik sowie der Entwicklung von Softwarelösungen im Bereich der Mess- und Regelungstechnik. Die Firma beschäftigt derzeit 16 Mitarbeiter. Weiterhin befindet sich auf dem Gelände eine bereits genehmigte Betriebswohnung.

Die Firma Luxotronic arbeitet ausschließlich im Tagbetrieb. Der Produktionsprozess der elektronischen Kleinteile findet ausschließlich innerhalb der Gebäude und ohne lärmintensive Maschinen und Geräte statt. Eine Lärmbelastung der Umgebung (nach außen) durch die Herstellung bzw. den Produktionsprozess entsteht nicht. Emissionen von Licht, Staub oder Gerüchen entstehen bei diesem Betrieb nicht.

Die im Außengelände der Firma entstehenden Emissionen sind ausschließlich Lärmemissionen durch den Lieferverkehr sowie den Mitarbeiterverkehr. Dabei ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung einer künftigen Wohnnutzung durch die An- und Abfahrt von maximal 16 Pkw durch die Mitarbeiter, nicht gegeben ist, zumal ein Teil der Mitarbeiter mit dem Fahrrad anfährt und die Anfahrt aufgrund gestaffelter Arbeitszeiten nicht zum gleichen Zeitpunkt erfolgt.

Lieferverkehr findet Montag-Freitag im Zeitraum von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr statt. Dieser beschränkt sich auf ca. 5-6 Transporter und 1 Lkw- An-/Abfahrt.

Aufgrund dieser geringen Lärmemissionen geht die Gemeinde Am Ohmberg davon aus, dass es sich bei der Firma Luxotronic um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt, welcher damit im Mischgebiet allgemein zulässig ist. Die im Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden der TA-Lärm von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) können eingehalten werden.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Am Ohmberg gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ der Gemeinde Am Ohmberg

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			<i>Planung dient der langfristigen Sicherung geordneter städtebaulicher Verhältnisse im geplanten Mischgebiet.</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	x			<i>Langfristige Nutzung bereits vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken soll gewährleistet werden.</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		x		<i>Der B-Plan dient der Sicherung der bereits vorhandenen baulichen Nutzung am Rande der Ortslage.</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		<i>Der bauliche Bestand im Plangebiet ist weitestgehend vorhanden. Mit den Festsetzungen des B-Planes sollen Regelungen für ein sensibles Einfügen in das Landschaftsbild getroffen werden.</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</i>
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				nicht betroffen
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes				nicht betroffen
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet.
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				nicht betroffen
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	x			Der B-Plan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die langfristige Sicherung des mischgebietsrelevanten Gewerbebetriebes.
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,			x	Entzug von ca. 0,1 ha Grünlandfläche zur Eingrünung des Plangebietes.
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			Der B-Plan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die langfristige Sicherung des mischgebietsrelevanten Gewerbebetriebes.
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht betroffen
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				nicht betroffen
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen

11. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden)

11.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Gemeinde Am Ohmberg ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden), die im Plangebiet bereits vorhandene, städtebaulich erwünschte und verträgliche Mischgebietsnutzung zu sichern und einen städtebaulichen Rahmen für geringfügige Erweiterungen dieser Nutzungen zu definieren. Die dazu getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei das Grundprinzip einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (hier: insbesondere BauGB, BauNVO, BNatSchG).

11.1.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Hauröden und besitzt eine Flächengröße von ca. 9.600 m². Es umfasst die Flurstücke 191/3, 192/2, 192/3, 197/2, 197/4 sowie Teile der Flurstücke, 192/3, 197/5 und 199/5.

Die Grundstücke befinden sich südlich der Ortslage Hauröden, weitestgehend umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Östlich des Plangebietes verläuft die kommunale Straße „Honigäcker“, die der Erschließung des Gebietes dient. Weiter nordöstlich Grenzen Gärten der Ortslage Hauröden an.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 334 m ü NHN und stellt sich als ein topographisch ebenes Gelände dar.

Es ist geprägt durch den Gebäudebestand an gewerblichen Gebäuden (Lagerhallen und Produktionsgebäude der Firma Luxotronic) sowie Wohnbebauung (Betriebsleiterwohnung) mit den ergänzenden Nebenanlagen (Kfz-Stellplätze, Carport, Terrassen, Wege, Schwimmteich). Alle Flurstücke und Flurstücksteile, auf denen diese bereits vorhandene bauliche Nutzung langfristig gesichert werden soll, wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Zusätzlich dazu wurde, westlich an den Betriebsstandort angrenzend, ein Streifen von 10 m bisher als intensives Grünland genutzte Fläche in den Geltungsbereich einbezogen. Hier erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Strauchpflanzung als Kompensationsmaßnahme. Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes zum Gemeindegebiet dar.



Geltungsbereich der Planung

Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

11.1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Sicherung bzw. verträgliche Erweiterung des baulichen Bestandes im Plangebiet zu schaffen, erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO. Ziel ist es, langfristig eine Nutzungsmischung von mischgebietsrelevantem Gewerbe und Wohnen im Plangebiet zu sichern.

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit ein Gebäudebestand an gewerblichen Gebäuden (Lagerhallen und Produktionsgebäude der Firma Luxotronic) sowie Wohnbebauung (Betriebsleiterwohnung) mit den ergänzenden Nebenanlagen (Kfz-Stellplätze, Carport, Terrassen, Wege, Schwimmteich). Insbesondere die Wohnnutzung soll künftig als selbstständige, betriebsunabhängige Nutzung zulässig sein.

Prinzipiell liegt die Erweiterung der Nutzungspalette, soweit sie sich an die Vorgaben des § 6 BauNVO hält, im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Am Ohmberg. Diese wird lediglich durch den Ausschluss der, im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, eingeschränkt.

Mit dem Ziel, eine künftige Nutzung des gesamten Plangebietes als Mischgebiet zuzulassen, erfolgt keine Bestandsfestschreibung des Schwimmteiches in Form der Festsetzung einer Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB. Prinzipiell ist der derzeit vorhandene Teich als solcher genehmigt und wäre als Nebenanlage einer Wohnnutzung im Mischgebiet zulässig.

Da es sich bei dem Bebauungsplan nicht um eine vorhabenbezogene Planung handelt ist es das städtebauliche Ziel der Gemeinde, mögliche Erweiterungsoptionen für künftige Nutzungen im Sinne eines Mischgebietes zu sichern. Sollte die Nutzung des Teiches künftig nicht mehr gewünscht sein, stehen die Flächen somit für eine weitere Bebauung im Mischgebiet zur Verfügung.

11.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 im Mischgebiet MI soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für bereits vorhandene sowie die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Diese Festsetzung orientiert sich an der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für Mischgebiete.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes realisieren zu können, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude im Plangebiet von 11,00 m. Diese Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Der Höhenbezugspunkt wurde im Bereich der Erschließungsstraße festgesetzt und ist somit eindeutig im Gelände nachvollziehbar.

11.1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde durch Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird. Dabei erfolgte die Festsetzung der Baugrenze insbesondere unter Beachtung des bereits vorhandenen Bestandes an Baukörpern.

Grundsätzlich soll die festgesetzte Baugrenze auch künftig eine nachvollziehbare städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Anordnung der Hauptbaukörper im Plangebiet gewährleisten. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Baugrenze wird nicht ausgeschlossen und ist damit zulässig.

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise um große, geschlossene Gebäudekubaturen im Übergang der Ortslage zum Landschaftsraum hin zu vermeiden.

Die Gemeinde sieht es nicht als erforderlich an, weitere gestalterische Vorgaben für die Baukörper im Plangebiet festzusetzen. Auf den zu überbauenden Flächen ist der Bauliche Bestand bereits vorhanden. Auf-

grund der guten Bausubstanz dieser Gebäude sowie der bauliche Gestaltung, welche zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsansprüchen genügt, ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche, gebietsdominierende Neubauten im Plangebiet errichtet werden können. Die vorhandene Bebauung fügt sich in den Übergangsbereich von der Ortslage zur Landschaft hin, ein.

11.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die kommunale „Honigäcker“ erschlossen, welches bis auf Höhe des Plangebietes in Asphaltdeckung ausgebaut ist. Diese Straße wurde nicht komplett in den Geltungsbereich einbezogen. Es erfolgte lediglich die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie um die Erschließung des Baugebietes festzusetzen und damit den Ansprüchen an einen qualifizierten Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

Die erforderlichen und nutzungsabhängigen Kfz-Stellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken im Plangebiet unterzubringen.

11.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan wird, Bezug nehmend auf den in Teilbereichen bereits vorhandenen Bestand an Laubgehölzen in den Garten und Grünflächen, folgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

§ 4 (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist, je angefangene 500 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO im festgesetzten Mischgebiet (MI), eine Strauchpflanzung von 100 m² vorzunehmen. Ziel ist die Ausbildung einer geschlossenen, freiwachsenden 3-reihigen Strauchhecke an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese Hecke ist aus einheimischen, standortgerechneten Laubgehölzen herzustellen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander hat max. 2 m zu betragen. In diese Hecke können einheimische, standortgerechte Laubbäume eingebunden werden. (Pflanzabstand mind. 8-10 m)

Ziel der Maßnahme ist es, dass Plangebiet dauerhaft durch eine geschlossene Strauchheckenpflanzung mit Laubbaumbestand einzugrünen. Diese Heckenpflanzung wird mehrreihig erfolgen und damit den Charakter einer Feldhecke tragen. Geplant ist die Abgrenzung des Plangebietes zur umgebenden Feldflur hin. Diese dient dem Schutz der Mischgebietsflächen hinsichtlich möglicher Staubeinwirkungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die Erhöhung der Artenvielfalt in der angrenzenden Ackerlandschaft. Ziel ist eine dauerhafte ökologische Aufwertung der Flächen sowie eine Erweiterung der Lebensräume und Nahrungsbiotope für Insekten und Vögel.

Die Herstellung der Heckenpflanzung stellt die Kompensationsmaßnahme für den, im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriff, dar. Ausführungen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet werden im Grünordnungsplan (Anlage 1) getroffen. Ziel ist es, den entstehenden Eingriff möglichst vollständig im Plangebiet auszugleichen, um eine weitere Flächeninanspruchnahme für Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere von landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu vermeiden.

Die zusätzliche Festsetzung einer Eingrünung an der südlichen Grenze des Plangebietes wird seitens der Gemeinde als nicht erforderlich angesehen. Hier befindet sich aktuell der Schwimmteich der Grundstückseigentümer mit den umgebenden Gartenflächen, welche hinsichtlich der vorhandenen Gestaltung einen angemessenen Übergang der baulichen Nutzung zum Landschaftsraum hin darstellen.

Die geplante Heckenpflanzung befindet sich auf Grünland, das sich in Nutzung der Agrargenossenschaft „Am Ohmberg“ Bischofferode eG befindet. Zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten ist der Nutzer der Grünlandfläche rechtzeitig über den Zeitpunkt der Inanspruchnahme zu informieren. Das ist erforderlich, um im Rahmen der Antragstellung der EU- Agrarförderung für landwirtschaftliche Flächen Rückforderungen von Zahlungen zu vermeiden. Bestehende Pachtverhältnisse sind gemäß den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I, S. 42) ordnungsgemäß zu beenden. Daraus entstehende wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen.

Im Sinne der Vermeidung wurde weiterhin festgesetzt, dass vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze vom jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis

1:1 zu ersetzen sind. Die Pflanzstandorte bei Ersatzpflanzungen können dabei den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Anzuchtformen und Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten wurden im Bauleitplan festgesetzt.

11.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. Es erfolgte die nachrichtliche Übernahme der am Plangebiet verlaufenden Leitungsführungen der Versorgungsträger (Gas, Trinkwasser und Abwasser), durch die das Plangebiet erschlossen wird. Es besteht kein Erfordernis der weiteren nachrichtlichen Übernahme von nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie von Denkmälern nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB.

11.3. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende gesetzliche Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich sind. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

Es handelt sich hierbei um Vorgaben zum Umgang mit:

- Archäologischen Bodenfunden,
- Munitionsfunden/ Kampfmitteln,
- Vorhandenen Leitungsbeständen,

um zu beachtende Voraussetzungen des Plangebietes, wie:

- Geologischen Verhältnisse und Belangen des Bergbaus,

sowie um gesetzlich einzuhaltende Regelungen, hinsichtlich des

- Natur- und Artenschutzes und
- Altlasten/Bodenschutzes.

12. Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Plangebiets erfolgt über die kommunale Straße „Honigäcker“, welche östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft und komplett in Asphaltdeckung ausgebaut ist.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet (Mischgebiet) unterzubringen.



Kommunale Straße „Honigäcker“ in Höhe des Plangebietes

Trinkwasser

Das Plangebiet ist an das zentrale Netz des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ angeschlossen. Über diesen Anschluss wird die Trinkwasserversorgung der Grundstücke sichergestellt. Die entsprechende Leitungsführung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird zum Teil über das Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ abgedeckt. Der nächste dafür nutzbare Unterflurhydrant befindet sich in der Neubleicheröder Straße (Hydranten-Nr. 5507/07. Für diesen Hydrant wurde eine mögliche Durchflussmenge von 120m³/h ermittelt.

Damit kann die benötigte Löschwassermenge von 96m³/h über 2 Stunden sichergestellt werden.

Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Gebiet erfolgt über den vorhandenen Anschluss an das zentrale Entsorgungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“. Die entsprechende Leitungsführung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück erlaubnisfrei (breitflächig über die belebte Bodenzone) versickert werden. Der Anschluss an das Leitungssystem des WAZ ist nicht möglich. Eine Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Wasserbehörde. Die Niederschlagsversickerung auf Gewerbeflächen bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf dem Grundstück ist zur Wasserrückhaltung bereits eine Zisterne mit einem Inhalt von ca. 9 m³ vorhanden.

Abfall

Das Plangebiet ist bereits in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Eichfeldwerke (EW Entsorgung GmbH) integriert.

13. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Gemeinde Am Ohmberg sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

14. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch die Grundstückseigentümer des Plangebietes über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, sodass der Gemeinde Am Ohmberg diesbezüglich keine Planungskosten entstehen.

Nordhausen, Februar 2021

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB**15. Vorbemerkungen zum Umweltbericht**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren).

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a-i BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Anmerkung: Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von den konkret geplanten Vorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte festgesetzte, planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu berücksichtigen.

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg erfolgt im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und wird durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.

16. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

16.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen LPG- Anlage (Traktorenhalle und Lagergebäude). Die Gebäude wurden seit dem Jahre 1998 schrittweise um und ausgebaut und werden seitdem als Betriebsgebäude der Firma Luxotronic GmbH genutzt. Das Unternehmen beschäftigt sich mit der Herstellung von Bauteilen im Bereich der Elektrotechnik und Elektronik sowie der Entwicklung von Softwarelösungen im Bereich der Mess- und Regelungstechnik. Die Firma beschäftigt derzeit 16 Mitarbeiter.

Zu den baulichen Anlagen am Standort gehören das Produktionsgebäude sowie ein Lagergebäude der Firma und eine Betriebsleiterwohnung mit den erforderlichen Nebenanlagen (Carport). Die entsprechenden Baugenehmigungen für die Umbauten und Erweiterungen wurden in den Jahren 1998 für das Produktionsgebäude, 2006 für die Erweiterung der Lagerhalle und 2011 für die Einrichtung einer Betriebswohnung erteilt. Im Jahre 2014 erfolgte weiterhin die Genehmigung und Errichtung eines Schwimmteiches mit einer Wasserfläche von 680 m² sowie einer angeschlossenen Pflanzzone mit Sumpf- und Wasserpflanzen zur biologischen Reinigung, auf dem Grundstück.

Auslöser der Planung ist das Ziel des Grundstückseigentümers, die vorhandene Wohnnutzung auf dem Grundstück von dem direkten Bezug zur Betriebsstätte zu trennen und geringfügig zu erweitern, um am Standort zusätzlich 2 barrierefreie Mietwohnungen errichten zu können.

Ziel der Gemeinde Am Ohmberg ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden baulichen Nutzungen im Plangebiet.

Insbesondere liegt es im Interesse der Gemeinde, den bestehenden Betriebsstandort mit den hier vorhandenen Arbeitsplätzen zu sichern (nichtstörendes Gewerbe). Weiterhin soll eine städtebauliche Verdichtung des Standortes durch ein zusätzliches Angebot zu Wohnzwecken, welche die Gemeinde ausdrücklich unterstützt. Ziel ist es, durch eine optimale Ausnutzung des bereits baulich vorbelasteten Standortes, einer städtebaulichen Neuentwicklung an anderer Stelle entgegenzuwirken und damit keinen Verbrauch an unbeeinträchtigtem Landschaftsraum zu erzeugen. (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB)

Geplant ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Diese Festsetzung ermöglicht die Umnutzung der Betriebswohnung in ein betriebsunabhängiges Wohnen sowie die geplante Errichtung von zwei zusätzlichen, barrierefreien Wohnungen.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hauröden entwickelt werden, der für das Plangebiet eine Mischbaufläche darstellt. Diese Darstellung erfolgte in der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit November 2019, in Vorbereitung des in Rede stehenden Bebauungsplanes.

Der Standort ist komplett erschlossen. Die Errichtung neuer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 27.02.2020 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg gefasst.

16.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

16.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Hauröden und besitzt eine Flächengröße von ca.9.600 m². Es umfasst die Flurstücke 191/3, 192/2, 197/2, 197/3, 197/4 sowie Teile der Flurstücke, 192/3,197/5 und 199/5.

Die Grundstücke befinden sich südlich der Ortslage Hauröden, weitestgehend umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Östlich des Plangebietes verläuft die kommunale Straße „Honigäcker“, die der Erschließung des Gebietes dient. Weiter nordöstlich Grenzen Gärten der Ortslage Hauröden an.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 334 m ü NHN und stellt sich als ein topographisch ebenes Gelände dar.

Es ist geprägt durch den Gebäudebestand an gewerblichen Gebäuden (Lagerhallen und Produktionsgebäude der Firma Luxotronic) sowie Wohnbebauung (Betriebsleiterwohnung) mit den ergänzenden Nebenanlagen (Kfz-Stellplätze, Carport, Terrassen, Wege, Schwimmteich). Alle Flurstücke und Flurstücksteile, auf denen diese bereits vorhandene bauliche Nutzung langfristig gesichert werden soll, wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Zusätzlich dazu wurde, westlich an den Betriebsstandort angrenzend, ein Streifen von 10 m bisher als intensives Grünland genutzte Fläche in den Geltungsbereich einbezogen. Hier erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Strauchpflanzung als Kompensationsmaßnahme.

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes zum Gemeindegebiet dar.

16.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Sicherung bzw. verträgliche Erweiterung des baulichen Bestandes im Plangebiet zu schaffen, erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO. Ziel ist es, langfristig eine Nutzungsmischung von mischgebietsrelevantem Gewerbe und Wohnen im Plangebiet zu sichern.

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit ein Gebäudebestand an gewerblichen Gebäuden (Lagerhallen und Produktionsgebäude der Firma Luxotronic) sowie Wohnbebauung (Betriebsleiterwohnung) mit den ergänzenden Nebenanlagen (Kfz-Stellplätze, Carport, Terrassen, Wege, Schwimmteich). Insbesondere die Wohnnutzung soll künftig als selbstständige, betriebsunabhängige Nutzung zulässig sein.

Prinzipiell liegt die Erweiterung der Nutzungspalette, soweit sie sich an die Vorgaben des § 6 BauNVO hält, im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Am Ohmberg. Diese wird lediglich durch den Ausschluss der, im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, eingeschränkt.

Aufgrund des bereits vorhandenen baulichen Bestandes und der ausgeübten Nutzungen im Plangebiet werden durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

16.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 im Mischgebiet MI soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für bereits vorhandene sowie die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird.

Diese Festsetzung orientiert sich an der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für Mischgebiete.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes realisieren zu können, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude im Plangebiet von 11,00 m. Diese Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Der Höhenbezugspunkt wurde im Bereich der Erschließungsstraße festgesetzt und ist somit eindeutig im Gelände nachvollziehbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zuge der Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe 540 m² mehr zu versiegelnde Grundfläche (über den Bestand hinausgehend) im Mischgebiet MI planungsrechtlich zulässig ist, was im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebietes (9.600 m²) einen Anteil von lediglich 6% ausmacht. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

Darüber hinaus wurden seitens der Gemeinde Am Ohmberg Festsetzungen getroffen, um den planungsrechtlich begründeten Eingriff im Plangebiet auszugleichen (Eingriffsausgleichsbilanz siehe Grünordnungsplan in der Anlage 1 zur Begründung).

16.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird den Bauherren lediglich ein für die Realisierung künftiger Vorhaben städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum gewährt.

Deshalb ist festzustellen, dass allein durch die Festsetzung der Baugrenze keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst werden.

16.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die kommunale „Honigäcker“ erschlossen, welches bis auf Höhe des Plangebietes in Asphaltdeckung ausgebaut ist. Diese Straße wurde nicht komplett in den Geltungsbereich einbezogen. Es erfolgte lediglich die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie um die Erschließung des Baugebietes festzusetzen und damit den Ansprüchen an einen qualifizierten Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

Die erforderlichen und nutzungsabhängigen Kfz-Stellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Da durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen ausgelöst wird, ist durch diese Festsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

16.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Im Bebauungsplan werden, Bezug nehmend auf den in Teilbereichen bereits vorhandenen Bestand an Laubgehölzen in den Garten und Grünflächen, folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

§ 4 (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist, je angefangene 500 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO im festgesetzten Mischgebiet (MI), eine Strauchpflanzung von 100 m² vorzunehmen. Ziel ist die Ausbildung einer geschlossenen, freiwachsenden 3-reihigen Strauchhecke an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese Hecke ist aus einheimischen, standortgerechneten Laubgehölzen herzustellen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander hat max. 2 m zu betragen. In diese Hecke können einheimische, standortgerechte Laubbäume eingebunden werden. (Pflanzabstand mind. 8-10 m)

Ziel der Maßnahme ist es, dass Plangebiet dauerhaft durch eine geschlossene Strauchheckenpflanzung mit Laubbaumbestand einzugrünen. Diese Heckenpflanzung wird mehrreihig erfolgen und damit den Charakter einer Feldhecke tragen. Geplant ist die Abgrenzung des Plangebietes zur umgebenden Feldflur hin. Diese dient dem Schutz der Mischgebietsflächen hinsichtlich möglicher Staubeinwirkungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die Erhöhung der Artenvielfalt in der angrenzenden Ackerlandschaft. Ziel ist eine dauerhafte ökologische Aufwertung der Flächen sowie eine Erweiterung der Lebensräume und Nahrungsbiotope für Insekten und Vögel.

Die Herstellung der Heckenpflanzung stellt die Kompensationsmaßnahme für den, im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriff, dar. Ausführungen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet werden im Grünordnungsplan (Anlage 1) getroffen. Ziel ist es, den entstehenden Eingriff möglichst vollständig im Plangebiet auszugleichen, um eine weitere Flächeninanspruchnahme für Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere von landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu vermeiden.

Alle diese Festsetzungen erzeugen, obwohl sie zum Teil mit unterschiedlicher Ausprägung in den derzeit vorhandenen Bestand bzw. die gegenwärtige Nutzung eingreifen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern tragen zu deren Verbesserung und Aufwertung bei. Diese Festsetzungen unterstützen damit das beabsichtigte Gesamtkonzept im Plangebiet.

16.2.7. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart		Fläche	=	Anteil (%)
Mischgebiet (MI) davon: überbaubare Grundstücksflächen 5.103 m ²	ca.	8.505 m ²	=	88,9 %
Private Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	ca.	1.060 m ²		11,1 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca.	9.565 m²	=	100,0%

17. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

17.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Erarbeitung des Bauleitplans werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, des Naturschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die im Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteraturgrundlagen waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen der Gemeinde Am Ohmberg.

Folgende, *wesentliche* Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt:

- Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes und -kreislaufes im Plangebiet durch die einschränkende Festsetzung einer zu überbauenden Grundfläche von insgesamt 5.100 m² und die damit verbleibende Durchgrünung der Grundstücksflächen bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 9.600 m² (ca. 47%),
- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO, die einen geringen zusätzlichen Flächenverbrauch (über den Bestand hinausgehend) von nur ca. 6% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches verursachen,
- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs des planbegründeten Eingriffs durch Festsetzungen zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes und zum Erhalt der Gehölzstrukturen.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. formulierte Belange des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, wurden folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen (Fachgesetze, Verordnungen, Pläne und sonstige Fachliteratur) entnommen:

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- TA Lärm
- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
- Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

- Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben der Gemeinde

- Flächennutzungsplan Hauröden, 1. Änderung (2019)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Um die relevanten Ziele des Umweltschutzes zu beachten und eine optimale Abwägung im Sinne des geltenden Rechts zu gewährleisten, wurde eine Umweltprüfung i.V.m. einem Umweltbericht erstellt, in dem die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargelegt und berücksichtigt werden.

17.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist seitens der Gemeinde Am Ohmberg beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzungen im Plangebiet im Sinne eines Mischgebietes langfristig zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB,
- der Ergebnisse der erarbeiteten Eingriffsausgleichbilanzierung

unter Beachtung der seitens der Gemeinde Am Ohmberg städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes festzusetzen.

Im Planverfahren wurden die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

18. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

18.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für den Bebauungsplan Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Flächennutzungsplan OT Hauröden in der Fassung der 1. Änderung (2019)
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan,
- Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden.

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Gemeinde Am Ohmberg gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass außer den o.a. Unterlagen folgende, keine weiteren Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Gemeinde Am Ohmberg im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

18.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x

Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Bemerkungen zur Checkliste

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität, betroffen sind. Das hängt mit der Größe der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und der besonderen Struktur des Plangebietes auch im Hinblick auf das unmittelbare Umfeld zusammen.

18.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete in der näheren Umgebung durch die Planung betroffen.

Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 400 m, befinden sich das FFH-Gebiet Nr.166 „Ohmgebirge“ (FFH 4528-302) sowie das Vogelschutzgebiet Nr.11 „Untereichsfeld - Ohmgebirge“.

Aufgrund des deutlichen räumlichen Abstandes zu diesen europäischen Schutzgebieten sowie der Tatsache, dass das Plangebiet schon seit Jahren baulich genutzt wird und diese Nutzung generell nicht geändert wird (keine Verschärfung von ggf. vorhandenen Beeinträchtigungen durch die Planung) wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Honigäcker“ nicht entsteht.

18.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Planvorhaben nicht realisiert wird).

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt die derzeitig vorhandene Standortsituation der gewerblichen sowie Wohnnutzung als Betriebswohnung erhalten. Aufgrund der Lage im Außenbereich wäre keine weitere bzw. verdichtende bauliche Entwicklung im Plangebiet möglich. Durch das fehlende, städtebaulich abgesicherte Gesamtkonzept, würden zukünftig zu genehmigende Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB bewertet werden müssen und damit größtenteils nicht genehmigungsfähig sein.

Die Chance zur langfristigen Erhaltung und Verdichtung dieses Standortes bzw. für die Nutzung durch den ortsansässigen Betrieb und als Wohnstandort wäre in Frage gestellt. Gegebenenfalls gehen bei einer Betriebsschließung Arbeitsplätze verloren. Es besteht die Möglichkeit, dass ein neuer Betriebsstandort oder Wohnstandort auf bisher unverbauten Flächen, unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen oder Grünflächen am Ortsrand, entwickelt werden müssen.

Hinsichtlich des Umweltzustandes im Plangebiet selbst, wären kurz- und mittelfristig keine veränderten Bedingungen zu erwarten, da die geplante Nutzung im Gebiet bereits seit Jahren ausgeübt wird. Langfristig würde das Gebiet leer stehen, da die Gebäude keiner Modernisierung oder Kompletterneuerung unterzogen werden können. Es besteht die Gefahr von baulichen Brachflächen im Landschaftsraum.

18.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

18.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes

Der für den Umweltbericht notwendige Untersuchungsraum wurde auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Ziel ist es, alle im Rahmen der Planung relevanten Auswirkungen zu untersuchen. Das sind im Einzelnen:

- mögliche Nutzungskonflikte durch die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen,
- Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum,
- Artenschutzrechtliche Belange.

18.5.2. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und stehen zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen,
- Flächennutzungsplan OT Hauröden in der Fassung der 1. Änderung (2019)
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan
- Stellungnahmen der Fachbehörden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

18.5.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Allgemeine Beschreibung und die daraus abzuleitenden Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter (*siehe Anlage 2 der Begründung*),
- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Bei der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Planung vertiefend untersucht, da sie aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung regelmäßig mehr oder weniger betroffen sind.

Um weitestgehend vollständige Aussagen über die voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen (nur erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen) des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes machen zu können, werden sowohl die Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit im Rahmen Verfahrensschritte gemäß § 3 / § 4 BauGB (Screening /Scoping) beteiligt und einbezogen, um der Gemeinde Am Ohmberg im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Weiterhin erfolgt die detaillierte Erfassung und Bewertung der Schutzgutbetroffenheit und die konkrete Ermittlung des planbedingten Eingriffes im Zusammenhang mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie dem „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU 2005).

18.5.4. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter

Die allgemeinen Beschreibungen zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter werden als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen fast allen Schutzgütern. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern sind derzeit jedoch nicht zu erkennen.

18.5.5. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur Feldflur sowie der auf den Flächen bereits stattfindenden gewerblichen und privaten Wohnnutzung keinen hohen Stellenwert für die Erholungsnutzung für die Einwohner von Hauröden oder Umgebung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bereits bestehende Nutzung zu Wohn- und gewerblichen Zwecken planungsrechtlich gesichert werden. Damit stehen die Grundstücksflächen den jeweiligen Eigentümern langfristig zur Wohnnutzung oder als Betriebsstandorte zur Verfügung.

Es ist davon auszugehen, dass von den künftig im Mischgebiet zulässigen „nicht störenden Gewerbebetrieben“, keine erhebliche Belastung durch Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen in den angrenzenden Grundstücken der Ortslage zu erwarten sind.

Eine Nutzung des Plangebietes durch die der Allgemeinheit ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen, da die Flächen weder bisher öffentlich verfügbar waren, noch sein werden.

Unter Bezug auf die zum Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie der in der Begründung bisher getroffenen Aussagen, soll auf weitere Ausführungen zum Schutzgut „Mensch“ an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden.

Schutzgut Boden:

Innerhalb des Plangebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der bereits bebauten Flächen eingeschränkt. Ihnen werden auf Grund des nachweislich, anthropogenen Einflusses sowie der vorhandenen Versiegelung eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Der Flächenanteil der bereits überbauten Flächen beträgt ca. 48% des Plangebietes.

Die bisher unbebauten Flächen (ca. 52 % des Plangebietes) werden gem. der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des TLUBN als Biotop 3- mittel (Code 3.333) bewertet.

- Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen (Standortpotenzial): 3 – mittel
- Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit/Ertragspotenzial): 3 – mittel
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Wasserspeichervermögen): 3 – mittel
- Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Nitratrückhaltevermögen): 3 – mittel

Diese Flächen werden derzeit teilweise als Intensivgrünland (1.060 m²) sowie als Erholungsgarten mit einzelner Gehölzbestand genutzt. Es besteht damit eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer baulichen Nutzung (Versiegelung) der Flächen.



Graphische Darstellung der Bodenfunktionen des Plangebietes im Bestand

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Still- oder Fließgewässer. Der auf dem Grundstück angelegte Teich wurde künstlich als Bauwerk errichtet. Es besitzt dennoch eine Bedeutung für das Schutzgut Wasser, da hier das Niederschlagswasser gesammelt und langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben wird.

Den Bereichen mit Bebauung sowie den Verkehrsflächen sind im Hinblick auf das zu bewertende Schutzgut „Wasser“ (analog zum Schutzgut „Boden“) auf Grund der vorhandenen Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Den übrigen Flächen wird analog zum Schutzgut „Boden“ eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Das derzeit im Plangebiet im Bereich der Grünflächen anfallende Oberflächenwasser wird ins Grundwasser versickert und über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben. Dies soll auch im Rahmen der künftigen baulichen Nutzung weiterhin so erfolgen.

Damit entspricht die Bewertung des Natürlichkeitsgrades des Schutzgutes „Wasser“ insgesamt weitestgehend der des Schutzgutes „Bodens“.

Schutzgut Klima / Luft:

Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner Größe (ca.1 ha) und seiner konkreten, naturräumlichen Lage südlich der Ortslage Hauröden eigentlich eine Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr der Ortslage.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist diese Funktion bereits derzeit eingeschränkt. Durch die Planung wird dieser Zustand nicht weiter verschärft. Es wurden ausreichende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um eine ökologisch wertvolle Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und damit aktiv positiv auf das Kleinklima einzuwirken. Es kann eingeschätzt werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten ist.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Flächen basiert auf einer flächendeckenden Biotoptypen- und Realnutzungskartierung auf der Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005).

Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind insbesondere den Darstellungen des Grünordnungsplanes als Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

Bei der Darstellung und Bewertung des Vegetationsbestandes muss zwischen der heute vorhandenen, realen und der potenziell standorttypischen Vegetation unterschieden werden. Während die reale Vegetation den durch vielfältige menschliche Eingriffe und Nutzungsformen entstandenen, gegenwärtigen Zustand der Pflanzendecke widerspiegelt, gibt die hpnV diejenigen Pflanzengesellschaften an, die sich heute unter Ausschluss direkter anthropogener Einflüsse allein aufgrund der geologischen, bodenkundlichen und klimatischen Voraussetzungen entwickeln würde.

Dem Schutzgut Arten und Lebensräume kann derzeit eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden. Der Gemeinde Am Ohmberg liegen zum aktuellen Zeitpunkt des Planverfahrens keine Kenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, für die bei der Umsetzung der Planung eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG entsteht.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird als Summe sichtbarer, einzelner Landschaftsfaktoren (wie Berge, Täler, Wiesen, Wälder etc.) verstanden, die der Betrachter zu einem Gesamtlandschaftsbild zusammenfügt. Es wird zwar insgesamt eine objektiv bestehende Landschaft wiedergespiegelt; sie wird jedoch vom Standpunkt des Betrachters subjektiv wahrgenommen und entsprechend gewertet. Maßgeblich für die Beurteilung der Landschaft ist also vor allem das ästhetische Empfinden (Wahrnehmen) des Betrachters. Bei der Betrachtung werden dann, bewusst oder unbewusst, ästhetisch wirksame Bedürfnisse unterschiedlich stark erfüllt.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für das in Rede stehende Plangebiet ist auf Grund der Lage des Plangebiets in der Ebene, umgeben von nach Süden hin leicht ansteigenden landwirtschaftlichen Flächen, als gering einzustufen. Der Bestand der Hauptgebäude im Plangebiet ist bereits vorhanden. Dieser Zustand wird aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bedeutend verändert. Die Höhenentwicklung neuer Gebäude im Plangebiet wird sich, aufgrund der getroffenen Festsetzungen, künftig am Bestand orientieren. Damit ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgelöst werden.

18.5.6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Um die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten, möglichen Konfliktpotenziale zu ermitteln und diesen mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen, wurde das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG überprüft.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der, bei Umsetzung der Planung betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen** im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen. Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG *kein Verstoß* gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Bei einer Ortsbegehung wurde das Plangebiet mit den vorhandenen Biotopstrukturen auf mögliche Vorkommen geschützter Arten hin untersucht und das Quartierpotenzial beurteilt. Es erfolgte keine explizite Artenerfassung. In der weiteren Untersuchung wird deshalb in einem sogenannten worst case Szenario untersucht, welche geschützten Arten von der Planung betroffen sein könnten.

Fledermäuse/ Vögel

Im Plangebiet befinden sich ständig genutzte Gebäude sowie ein Bestand an Laubbäumen. Durch die Planung wird weder ein Abriss der Bausubstanz sowie ein Entfernen des Baumbestandes ausgelöst.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

Aufnahme eines Hinweises zur artenschutzrechtlichen Einzelfallprüfung bei Baumentnahmen sowie Rückbaumaßnahmen im Plangebiet in den Teil 4 der Planunterlage.

Hier sind im Einzelfall, bei geplanten Rückbau oder Umnutzungsvorhaben, Kontrollen auf ein tatsächliches Vorkommen von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorzunehmen und im Ergebnis dieser Untersuchungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchzuführen.

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand lässt ein Vorkommen von Brutplätzen von Singvögeln vermuten.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. damit einhergehende Verluste von Tieren kann durch die nachfolgend benannte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme ausgeschlossen werden, da keine wesentliche Beseitigungen des Gehölzbestandes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bis auf einzelne Gehölze, ausgelöst werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

*Durch ein **Verbot von Gehölzbeseitigungen** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (30. September bis 01. März) gem. § 39 (5) BNatSchG wird sichergestellt, dass diese nicht durch baubedingte Wirkungen des Vorhabens betroffen werden. – **Aufnahme als Hinweis in den Teil 4 der Planunterlage.***

Amphibien

Eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten für Amphibien kann ausgeschlossen werden, da bei der Umsetzung der Planung keine Gewässerstrukturen im Plangebiet zerstört werden. Ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund des im Plangebiet errichteten Teiches nicht ausgeschlossen werden. Hier ist festzustellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes das Gefährdungspotenzial für ggf. wandernde Tiere nicht erhöht wird. Das Plangebiet wird bereits seit vielen Jahren baulich genutzt bzw. ist bebaut. Aufgrund der lockeren Bebauung können die Tiere die Flächen ohne größere Hindernisse durchqueren.

Durch die nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen soll eine Beeinträchtigung des im Gebiet ggf. vorkommenden Artenbestandes weitestgehend minimiert werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

*Die **Baufeldfreimachung bei Baumaßnahmen** sollte außerhalb der Winterschlafzeiten von Reptilien und Amphibien, somit bis Oktober (vor der Winterruhe der Amphibien/ Reptilien) bzw. ab März nach dem Abwandern der Amphibien zu den Laichgewässern, erfolgen. Möglicherweise vorhandene Tiere sind dann noch mobil und können sich durch Flucht der Gefahr entziehen. Vor dem Abschieben des Oberbodens empfiehlt sich eine nochmalige Begehung des Areals. Evtl. vorgefundene Tiere sind dabei abzusammeln und in geeignete Bereiche außerhalb des Baufeldes freizusetzen.*

Borde und Zäune/ Einfriedungen** im Plangebiet sind so zu gestalten, dass sie kein Hindernis für wandernde Amphibien darstellen. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 5 cm zu gewährleisten. Borde müssen alle 10 m ebenerdig passierbar sein. – **Aufnahme als Hinweis in den Teil 4 der Planunterlage.

Insekten

Aufgrund der baulichen Nutzung im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen ist nicht davon auszugehen, dass ein Vorkommen von geschützten Insektenarten auf den Flächen des Plangebietes zu verzeichnen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Insekten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die Planung nur schrittweise umgesetzt werden wird. Ca. 47% der Gesamtflächen des Plangebietes (ca. 4.465 m²) bleiben als Grünflächen mit verschiedenen Lebensräumen bestehen. Aus diesem Grund stände einem möglichen Vorkommen von geschützten Insekten immer noch ein ausreichender Ausweichraum zur Verfügung.

Dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die o.a. und geeigneten **Minderungsmaßnahme** begegnet werden. Die Notwendigkeit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

18.5.7. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins

Mit der langfristig gesicherten Nutzung der bereits bebauten Flächen des Plangebiets erfolgt keine Neuinanspruchnahme und keine umweltrelevante Beeinträchtigung von bisher unberührtem Landschaftsraum.

18.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)

1. Flächeninanspruchnahme

Es ist davon auszugehen, dass neben den Flächen für neu zu errichtende bzw. zu erweiternde bauliche Anlagen und Zuwegungen auch Teile der eigentlich nicht bebaubaren Fläche im Plangebiet vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Arbeits-

flächen wird der Boden u.U. durch Baumaschinen verdichtet; dieser Eingriff ist aber nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder zu beseitigen. Die in Pkt. 9.3 der Begründung genannten Anforderungen des Bodenschutzes sind bei der Bauausführung zu beachten.

Die baulichen Anlagen im Mischgebiet werden überwiegend im Bereich der bereits durch Überbauung vorbelasteten Flächen errichtet werden. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird insgesamt nur geringfügig (um ca.6% der Gesamtfläche) weiter erhöht werden können.

Die gesamte übrige Fläche wird als private Grünfläche gestaltet bzw. gemäß den Textlichen Festsetzungen bzw. festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bepflanzt.

Der planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zur Realisierung der baulichen Anlagen werden, auf Grund der vorhandenen Bausubstanz an Hauptbaukörpern und der ebenen Geländesituation im Plangebiet, nur in einem geringen Umfang Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau erforderlich werden. Die bleibenden Eingriffe sind Bestandteil der Kompensationsbilanz; temporär erforderliche Maßnahmen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zurückzubauen.

3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Planvorhaben nicht berührt.

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer und Abfallstoffe unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) muss gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

4. Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen

An- und abfahrende Baufahrzeuge sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten können temporär Erschütterungen und Lärm verursachen. Da bedingt durch den konkreten Standort sowie der standortbezogenen Nutzung bei den erforderlichen Baumaßnahmen nicht von der Erforderlichkeit eines Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen in der Regel nur tagsüber erfolgen.

Gleiches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

5. Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubentwicklungen.

Beim in Rede stehenden Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass diese Luftverunreinigungen den allgemeinen Grad bei erforderlichen, durchzuführenden Bauarbeiten nicht überschreiten und nur während der eigentlichen Bauzeit bis zur Fertigstellung des Vorhabens auftreten werden.

6. Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr werden das Erscheinungsbild des Orts- und Landschaftsbildes vorübergehend zusätzlich beeinträchtigen.

Auf Grund der bereits vorhandenen Standortvorbelastung werden die temporär begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Größere und gleichzeitig stattfindende Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten.

18.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 1 ha. Der Versiegelungsgrad wird in diesem Teil des Plangebietes – wie bereits erwähnt – durch die geplanten baulichen Anlagen insgesamt geringfügig (um 6% der Gesamtfläche) weiter erhöht, da eine bauliche Vorbelastung des Standortes bereits gegeben ist. Die übrigen Flächen werden als private Grünfläche bepflanzt und gestaltet

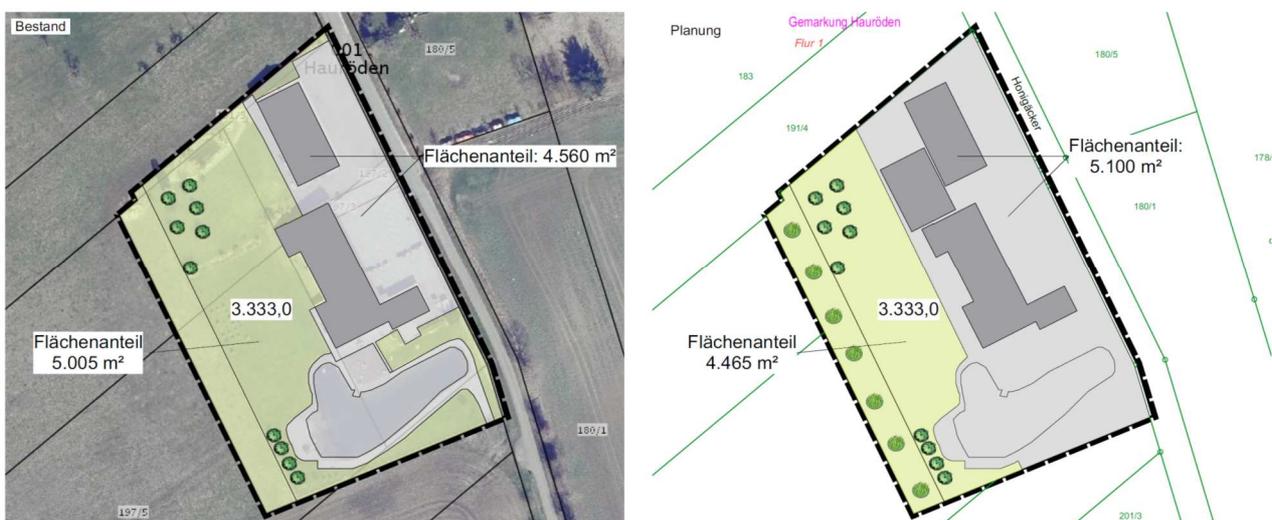
bzw. entsprechend der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt und gepflegt.

Die Bestandsbewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet bleibt prinzipiell erhalten. Die Flächenanteile der Bodenfunktionswerte verändern sich nur geringfügig.

geringe Bodenfunktion hinsichtlich Biotopfunktion, Ertragswert, Wasserspeichervermögen, Nitratrückhaltevermögen = 5.100 m² (zu bebauende Fläche) -> Erhöhung um 540 m²

mittlere Bodenfunktion hinsichtlich Biotopfunktion, Ertragswert, Wasserspeichervermögen, Nitratrückhaltevermögen = 4.465 m²

Der planbedingte Eingriff in die Bodenfunktion ist damit als sehr gering zu bewerten (540 m²). Er wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und wird durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten und werden durch die Erhöhung der Bepflanzung (Heckenpflanzung an der Grundstücksgrenze) sogar hinsichtlich des Wasserspeichervermögens erhöht.



Graphische Darstellung: Gegenüberstellung der Bodenfunktionen des Plangebietes im Bestand und bei Umsetzung der Planung

2. Klimatische Auswirkungen

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kann es zwar zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen; durch die lockeren Bebauung und hohen Durchgrünung des Plangebietes sind negative Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zur Ortslage jedoch nicht zu besorgen. Das Gebiet ist seit über 40 Jahren bereits bebaut. Durch die Planung kann die Bebauung zwar geringfügig erweitert werden, es wird aber keine neue klimarelevante Situation geschaffen, welche eine wesentliche Beeinträchtigung der Ortslage bedingt.

3. Grund- und Oberflächenwasser

Durch die, bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zulässige geringe höhere Versiegelung (ca. 6% der Gesamtfläche) verringert sich die, für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche geringfügig. Das unbelastete Oberflächenwasser im Plangebiet soll weiterhin zurückgehalten und versickert werden. Dadurch wird das Schutzgut Wasser *nicht erheblich* beeinträchtigt.

Darüber hinaus kann ein nicht unerheblicher Teil des derzeit im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers weiterhin über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben werden.

4. Visuelle Wirkfaktoren

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe im Plangebiet, welche sich am bereits vorhandenen baulichen Bestand orientiert wird sichergestellt, dass keine landschaftsbildprägende Weitenwirkung und damit kein landschaftsbildwirksamer Eingriff künftiger Planvorhaben zu besorgen sind.

5. Arten und Lebensräume

Mit den Festsetzungen zu verschiedener Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu besorgen sind.

Erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch die Planung können ausgeschlossen werden.

Der Gemeinde Am Ohmberg liegen zum aktuellen Zeitpunkt des Planverfahrens keine Kenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, für die eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht. Zusätzlich dazu wurden, auf der Grundlage eines worstcase Szenarios, artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

18.5.7.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Abwässer

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen bereits bestehenden Anschluss an das zentrale Abwassernetz des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ entsorgt.

Alle anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen auch weiterhin dezentral im Plangebiet zurückgehalten bzw. „regenwasseroberflächennah“ abgeleitet werden.

Eine Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz des Verbandes.

2. Erschütterungen/Lärm

Betriebsbedingte Erschütterungen oder Lärmemissionen aus dem Plangebiet in die Umgebung werden bei der Umsetzung der Planung nicht verschärft. Im Plangebiet sind ausschließlich mischgebietsrelevante Gewerbebetriebe zulässig. Der Betrieb ist am Standort bereits vorhanden. Emissionen werden hauptsächlich von an- und abfahrendem Pkw- Verkehr verursacht, der sich auf die jeweiligen Grundstückseigentümer beschränkt.

Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

3. Lichtemissionen

Eine weitenwirksame Beleuchtung des Geländes ist nicht vorgesehen.

4. Luftverunreinigungen

Durch den Betrieb, insbesondere den Nutzer- und Lieferverkehr, ist nicht mit einer Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet nicht zu rechnen, da die Festsetzungen kein signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen hervorrufen werden.

Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

18.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme derzeit versickerungsoffener Bodenflächen durch Gebäude und Erschließungsanlagen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1 ha. Die Bebauung im Plangebiet beschränkt sich künftig auf eine Grundfläche von insgesamt ca. 5.100 m², das sind 546 m² zusätzlich zum derzeit vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet.

Die betroffenen Flächen weisen keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich einer baulichen Inanspruchnahme auf. Es handelt sich nicht um Flächen:

- die innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes liegen,
- innerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten liegen,
- für die Altlastenverdacht besteht,
- auf denen besonders geschützte Biotop gem. § 18 ThürNatG oder besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzengesellschaften vorkommen.

18.5.9. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Ausführungen dazu sind bereits in Pkt. 18.5.7 erfolgt.

18.5.10. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Erhebliche Auswirkungen sind bei der langfristigen Nutzung des Plangebietes als Mischgebiet nicht zu erwarten. Die Siedlung ist bereits in das Abfall- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den derzeit geltenden rechtlichen Bestimmungen.

18.5.11. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Mischgebietsflächen befinden sich nicht innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Die dargestellte Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) schließt die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben aus.

18.5.12. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Ortslage Hauröden verfügt nicht über Gebiete oder Nutzungen mit spezieller Umweltrelevanz oder mit Umweltproblemen in Bezug auf die Nutzung natürlicher Ressourcen.

18.5.13. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen sind bei der langfristigen Sicherung bzw. geringfügigen Erweiterung der Bebauung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

18.5.14. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

18.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts auch auf die entsprechenden Ausführungen im Grünordnungsplan und in der Begründung verwiesen. In den entsprechenden Abschnitten und an den jeweiligen Stellen der Planunterlagen wurden die Festsetzungen insbesondere auch im Hinblick auf die Effekte zur Minimierung und zum Ausgleich detailliert erläutert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen durch die Planung im Gebiet *keine erhebliche Beeinflussung* der Umweltmerkmale eintreten werden.

Aufgrund der geringen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, die bei der Umsetzung der Planung zu erwarten sind (Erhöhung der zulässigen Versiegelung im Plangebiet um 540 m² bei einem mittleren Bodenfunktionspotenzial im Bestand) werden seitens der Gemeinde Am Ohmberg keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt.

18.7. In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes Mischgebiet handelt, welches langfristig planungsrechtlich gesichert werden soll, bestehen keine andersweitigen Planungsmöglichkeiten. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind bereits ausgebaut. Die Planinhalte zielen lediglich auf eine geringe Erweiterungsmöglichkeit einzelner Hauptgebäude sowie ggf. auf Nutzungsänderungen des Gebäudebestandes ab. Die vorliegende Planung basiert auf der ressourcenschonenden Nutzung bereits vorhandener baulicher Anlagen. Planungsalternativen wären mit einem erheblichen Flächenmehrverbrauch verbunden. Dies liegt nicht im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Am Ohmberg.

19. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Zum in Rede stehenden Bebauungsplan wurde im Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB und eine Eingriffsausgleichsbilanzierung (GOP) erarbeitet. Diese werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

Die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt, die Aussagen in das Bauleitplanverfahren eingestellt und im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend berücksichtigt.

20. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

21. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung im Zuge der Umsetzung der Planung bezieht sich auf eine Kontrolle der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sowie die Einhaltung der Anforderungen an den Bodenschutz bei der Umsetzung der Planung durch die Gemeinde Am Ohmberg.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Gemeinde Am Ohmberg gemäß § 4 (3) BauGB zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Seitens der Gemeinde Am Ohmberg wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass **keine weiteren Maßnahmen erforderlich** sein werden.

22. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch bei Umsetzung des Bebauungsplanes Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch, unter der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, der Ausgleichsmaßnahmen und dem Ablauf einer gewissen Wachstumszeit bei den Pflanzmaßnahmen keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch das Planvorhaben eintreten. Aus diesen Gründen wird die Planung durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg städtebauliche Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

23. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe-Kollwitz-Straße 9, in Nordhausen erarbeitet.

Am Ohmberg, Februar 2021



Gemeinde Am Ohmberg

Anlagenteil zur Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden)

Verfahrensstand:

Rechtsplan

Nordhausen / Am Ohmberg Februar 2021

Anlage 1:

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 „Honigäcker“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg mit Eingriffsausgleichsbilanzierung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	2
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
3.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	2
3.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	3
3.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	3
3.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	3
3.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	4
4.	Schutzgebiete	4
5.	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	5

Anlagenverzeichnis

Anlage : Zeichnerische Darstellung der Biotopstrukturen Bestand
 Zeichnerische Darstellung der Biotopstrukturen Planung

1. Vorbemerkungen

Ziel der Gemeinde Am Ohmberg ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden baulichen Nutzungen im Plangebiet.

Insbesondere liegt es im Interesse der Gemeinde, den bestehenden Betriebsstandort mit den hier vorhandenen Arbeitsplätzen zu sichern (nichtstörendes Gewerbe). Weiterhin soll eine städtebauliche Verdichtung des Standortes durch ein zusätzliches Angebot zu Wohnzwecken, vorrangig von 2 Mietwohnungen vorgenommen werden, welche die Gemeinde ausdrücklich unterstützt. Ziel ist es, durch eine optimale Ausnutzung des bereits baulich vorbelasteten Standortes, einer städtebaulichen Neuentwicklung an anderer Stelle entgegenzuwirken und damit keinen Verbrauch an unbeeinträchtigtem Landschaftsraum zu erzeugen. (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB)

Geplant ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Diese Festsetzung ermöglicht die Umnutzung der Betriebswohnung in ein betriebsunabhängiges Wohnen sowie die geplante Errichtung von zwei zusätzlichen, barrierefreien Wohnungen.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hauröden entwickelt werden, der für das Plangebiet eine Mischbaufläche darstellt. Diese Darstellung erfolgte in der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit November 2019, in Vorbereitung des in Rede stehenden Bebauungsplanes.

Der Standort ist komplett erschlossen. Die Errichtung neuer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Hauröden (Fassung 1. Änderung) gem. § 8 (2) BauGB entwickelt werden.

2. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Hauröden und besitzt eine Flächengröße von ca. 9.600 m². Es umfasst die Flurstücke 191/3, 192/2, 197/2, 197/3, 197/4 sowie Teile der Flurstücke, 192/3, 197/5 und 199/5.

Die Grundstücke befinden sich südlich der Ortslage Hauröden, weitestgehend umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Östlich des Plangebietes verläuft die kommunale Straße „Honigäcker“, die der Erschließung des Gebietes dient. Weiter nordöstlich Grenzen Gärten der Ortslage Hauröden an.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 334 m ü NHN und stellt sich als ein topographisch ebenes Gelände dar.

Es ist geprägt durch den Gebäudebestand an gewerblichen Gebäuden (Lagerhallen und Produktionsgebäude der Firma Luxotronic) sowie Wohnbebauung (Betriebsleiterwohnung) mit den ergänzenden Nebenanlagen (Kfz-Stellplätze, Carport, Terrassen, Wege, Schwimmteich). Alle Flurstücke und Flurstücksteile, auf denen diese bereits vorhandene bauliche Nutzung langfristig gesichert werden soll, wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Zusätzlich dazu wurde, westlich an den Betriebsstandort angren-

zend, ein Streifen von 10 m bisher als intensives Grünland genutzte Fläche in den Geltungsbereich einbezogen. Hier erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Strauchpflanzung als Kompensationsmaßnahme.

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes zum Gemeindegebiet dar.

3.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Sicherung bzw. verträgliche Erweiterung des baulichen Bestandes im Plangebiet zu schaffen, erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO. Ziel ist es, langfristig eine Nutzungsmischung von mischgebietsrelevantem Gewerbe und Wohnen im Plangebiet zu sichern.

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit ein Gebäudebestand an gewerblichen Gebäuden (Lagerhallen und Produktionsgebäude der Firma Luxotronic) sowie Wohnbebauung (Betriebsleiterwohnung) mit den ergänzenden Nebenanlagen (Kfz-Stellplätze, Carport, Terrassen, Wege, Schwimmteich). Insbesondere die Wohnnutzung soll künftig als selbstständige, betriebsunabhängige Nutzung zulässig sein.

Prinzipiell liegt die Erweiterung der Nutzungspalette, soweit sie sich an die Vorgaben des § 6 BauNVO hält, im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Am Ohmberg. Diese wird lediglich durch den Ausschluss der, im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, eingeschränkt.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 im Mischgebiet MI soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für bereits vorhandene sowie die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird.

Diese Festsetzung orientiert sich an der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für Mischgebiete.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes realisieren zu können, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude im Plangebiet von 11,00 m. Diese Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Der Höhenbezugspunkt wurde im Bereich der Erschließungsstraße festgesetzt und ist somit eindeutig im Gelände nachvollziehbar.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde durch Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird. Dabei erfolgte die Festsetzung der Baugrenze insbesondere unter Beachtung des bereits vorhandenen Bestandes an Baukörpern.

Grundsätzlich soll die festgesetzte Baugrenze auch künftig eine nachvollziehbare städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Anordnung der Hauptbaukörper im Plangebiet gewährleisten. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise um große, geschlossene Gebäudekubaturen im Übergang der Ortslage zum Landschaftsraum hin zu vermeiden.

3.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die kommunale „Honigäcker“ erschlossen, welches bis auf Höhe des Plangebietes in Asphaltdeckung ausgebaut ist. Diese Straße wurde nicht komplett in den Geltungsbereich einbezogen. Es erfolgte lediglich die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie um die Erschließung des Baugebietes festzusetzen und damit den Ansprüchen an einen qualifizierten Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

Die erforderlichen und nutzungsabhängigen Kfz-Stellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken im Plangebiet unterzubringen.

3.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan werden, Bezug nehmend auf den in Teilbereichen bereits vorhandenen Bestand an Laubgehölzen in den Garten und Grünflächen, folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

§ 4 (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist, je angefangene 500 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO im festgesetzten Mischgebiet (MI), eine Strauchpflanzung von 100 m² vorzunehmen. Ziel ist die Ausbildung einer geschlossenen, freiwachsenden 3-reihigen Strauchhecke an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese Hecke ist aus einheimischen, standortgerechneten Laubgehölzen herzustellen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander hat max. 2 m zu betragen. In diese Hecke können einheimische, standortgerechte Laubbäume eingebunden werden. (Pflanzabstand mind. 8-10 m)

Ziel der Maßnahme ist es, dass Plangebiet dauerhaft durch eine geschlossene Strauchheckenpflanzung mit Laubbaumbestand einzugrünen. Diese Heckenpflanzung wird mehrreihig erfolgen und damit den Charakter einer Feldhecke tragen. Geplant ist die Abgrenzung des Plangebietes zur umgebenden Feldflur hin. Diese dient dem Schutz der Mischgebietsflächen hinsichtlich möglicher Staubeinwirkungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die Erhöhung der Artenvielfalt in der angrenzenden Ackerlandschaft. Ziel ist eine dauerhafte ökologische Aufwertung der Flächen sowie eine Erweiterung der Lebensräume und Nahrungsbiotope für Insekten und Vögel.

Die geplante Heckenpflanzung befindet sich auf Grünland, das sich in Nutzung der Agrargenossenschaft „Am Ohmberg“ Bischofferode eG befindet. Zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten ist der Nutzer der Grünlandfläche rechtzeitig über den Zeitpunkt der Inanspruchnahme zu informieren. Das ist erforderlich, um im Rahmen der Antragstellung der EU- Agrarförderung für landwirtschaftliche Flächen Rückforderungen von Zahlungen zu vermeiden. Bestehende Pachtverhältnisse sind gemäß den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I, S. 42) ordnungsgemäß zu beenden. Daraus entstehende wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen.

Die Herstellung der Heckenpflanzung stellt die Kompensationsmaßnahme für den, im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriff, dar. Ausführungen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet werden im Folgenden getroffen. Ziel ist es, den entstehenden Eingriff möglichst vollständig im Plangebiet auszugleichen, um eine weitere Flächeninanspruchnahme für Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere von landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu vermeiden.

Im Sinne der Vermeidung wurde weiterhin festgesetzt, dass vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze vom jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen sind. Die Pflanzstandorte bei Ersatzpflanzungen können dabei den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Anzuchtformen und Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten wurden im Bauleitplan festgesetzt.

4. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keins Schutzgebiete ausgewiesen.

Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 400 m, befinden sich das FFH-Gebiet Nr.166 „Ohmgebirge“ (FFH 4528-302) sowie das Vogelschutzgebiet Nr.11 „Untereichsfeld - Ohmgebirge“. Aufgrund des deutlichen räumlichen Abstandes zu diesen europäischen Schutzgebieten sowie der Tatsache, dass das Plangebiet schon seit Jahren baulich genutzt wird und diese Nutzung generell nicht geändert wird (keine Verschärfung von ggf. vorhandenen Beeinträchtigungen durch die Planung) wird davon ausge-

gangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Honigäcker“ nicht entsteht.

Eine Betroffenheit von wasser- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebieten durch die Planung kann damit ausgeschlossen werden.

5. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die im Folgenden erarbeitete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde auf der Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie dem „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU 2005) erarbeitet.

Zuerst erfolgte die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem mit max. 55 ökologischen Wertpunkten. Dabei handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen sowie baulich bereits in Anspruch genommene Bereiche.

Im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes versucht, mit Hilfe planerischer Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist in der Bewertungstabelle zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie im zeichnerischen Teil des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan abgearbeitet worden. Dabei wurde der Biotopbestand den im Zuge der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet. Die Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der erforderlichen und im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgte bereits in den Abschnitten 3.1 bis 3.5 des Grünordnungsplanes.

Die Darstellung der Biotoptypenbewertung ist dem Grünordnungsplan in dem zeichnerischen Teil beigelegt worden. Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erfolgte in der folgenden Tabelle.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ein Ausgleich von 95% des Eingriffes erreicht werden kann.

Dieser Ausgleich wird aus folgenden Gründen seitens der Gemeinde Am Ohmberg zum jetzigen Zeitpunkt als ausreichend bewertet:

- Das Plangebiet ist baulich intensiv vorbelastet. Die hier angesiedelten Nutzungen sollen in der Gemeinde erhalten bleiben (Arbeitsplätze, Wohnungen).
- Eine Aufgabe des Standortes würde eine Neuansiedlung des Betriebes sowie eine Neuausweisung von erforderlichen Wohnnutzungen aus dem Gebiet an anderer Stelle und in der Regel auf bisher unverbrauchten Flächen erfordern. Dem soll entgegengewirkt werden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB).
- Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dienen dem überwiegenden Erhalt der bereits im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der Eingrünung der Flächen. Die Randeingrünung des Plangebietes wird durch die festgesetzte Hecke und der damit verbundenen der Erhöhung der Pflanzendichte und Qualitäten deutlich ökologische aufgewertet. Es entstehen neue Lebensräume und Nahrungshabitate für Insekten und Vögel.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich und verursachen keinen zusätzlichen Verbrauch von (in der Regel landwirtschaftlicher) Fläche.

Tabelle zur Eingriffs- Ausgleichsbewertung

Bestand						Planung						Bilanz	
Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m²	Wertpunkte	Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m²	Wertpunkte	Wertpunkte	
9122	Gebäudebestand	0	x	1.203	=	0	E 9111	überbaubare Flächen im MI, GRZ 0,6 = 5.100 m²	0	x	5.100	=	0
9216	versiegelte Flächen	0	x	1.906	=	0							
9214	Erschließungswege, Flächen versickerungsoffen	10	x	592	=	5.920							
2515	Schwimmteich	10	x	859	=	8.590							
6400	10 Einzelbäume, Laubbäume, Bestand	40	x	250	=	10.000	A 6400	10 Einzelbäume, Laubbäume, Erhaltung	40	x	250	=	10.000
9399	Sonstige Grünflächen, Erholungsgarten	25	x	3.695	=	92.375	A 9399	Sonstige Grünflächen, Erholungsgarten	25	x	3.155	=	78.875
4250	Intensivgrünland	20		1.060		21.200	A 6224	Strauchhecke gem. § 4 (1) Textl. Festsetzungen, 100 m Hecke	40	x	1.060	=	42.400
Gesamtbilanz:				9.565		138.085				9.565		131.275	-6.810
												Ausgleich erbracht zu 95%	



Darstellung beispielhaft

Bestand					Planung					Bilanz
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Wertpunkte	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Wertpunkte	Wertpunkte
9122	Gebäudebestand	0	x 1.203	= 0	E	9111 überbaubare Flächen im MI, GRZ 0,6 = 5.100 m²	0	x 5.100	= 0	
9216	versiegelte Flächen	0	x 1.906	= 0						
9214	Erschließungswege, Flächen versickerungsoffen	10	x 592	= 5.920						
2515	Schwimmteich	10	x 859	= 8.590						
6400	10 Einzelbäume, Laubbäume Bestand	40	x 250	= 10.000	A	6400	10 Einzelbäume, Laubbäume, Erhaltung	40	x 250	= 10.000
9399	Sonstige Grünflächen, Erholungsgarten	25	x 3.695	= 92.375		9399	Sonstige Grünflächen, Erholungsgarten	25	x 3.155	= 78.875
4250	Intensivgrünland	20	1.060	21.200		6224	Strauchhecke gem. § 4 (1) Textl. Festsetzungen, 100 m Hecke	40	x 1.060	= 42.400
Gesamtbilanz innerhalb des Plangebietes:			9.565	138.085				9.565	131.275	-6.810
										Ausgleich erbracht zu 95%

Gemeinde Am Ohmberg

Anlage 1 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hönigäcker" (OT Hauröden)

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Rechtsplan	Februar 2021

**STADTPLANUNGSBÜRO
MEIBNER & DUMJAHN**

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
 Telefon: 03631/990919
 Internet: www.meiplan.de
 E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.

Schutzgut Boden

Der Boden ist die oberste Schicht der Erdkruste, soweit sie nachfolgende Bodenfunktionen erfüllt und der Nutzung durch den Menschen zugänglich ist.

- **Natürliche Funktionen des Bodens (Lebensraum- und Regelungsfunktion):**

Der Boden erfüllt im Sinne des Bodenschutzgesetzes natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

- **Bodenfunktion als „Archiv“ der Natur- und Kulturgeschichte:**

Böden legen Zeugnis über die Natur- und Kulturgeschichte ab und liefern ein Spiegelbild menschlicher Tätigkeiten und Eingriffe: z.B. Kolluvisole als Folge von Ackerbau und Erosion, Bodenbelastungen durch Schadstoffe, Konservierung von Bodendenkmalen.

- **Produktions- / Nutzungsfunktionen des Bodens:**

Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung durch den Menschen besitzt er die Funktionen als Rohstofflagerstätte, als Flächenpotential für Siedlungsentwicklung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehrs, Ver- und Entsorgung.

Der Gesetzgeber verlangt im § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern und bei Einwirkungen die Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als „Archiv“ der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden.

Das Grundwasser und die Gewässer selbst sind nicht Bestandteil der Begriffsbestimmung des Bodens i.S. des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Boden“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut „Boden“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- **Lebensraum für Flora und Fauna** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“),
- **Versickerungsfähigkeit** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Wasser“),
- **Puffer- und Filterfähigkeit, Grundwasserspeicherreservoir** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Wasser“),
- **Vorbelastung mit Schadstoffen / Aussetzung Schadstoffeintrag,**
- **archäologische Bodenfunde** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“),
- **Rohstofflagerstätten.**

Schutzgut Wasser

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen sind zu unterbleiben.

Zu den Gewässern zählen nach der Begriffsbestimmung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG):

- **oberirdische Gewässer** (ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende oder aus Quellen wild abfließende Wasser),
- **Küstengewässer,**
- **das Grundwasser.**

Bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, besteht die Pflicht zur:

- Verhütung von Verunreinigungen oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften,
- sparsame Verwendung mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt,
- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes,
- Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses.

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Wasser“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut „Wasser“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- **Lebensraum für Flora und Fauna** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Biotope“),
- **Grundwasserneubildungsrate** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Boden“),
- **Vorbelastung mit Schadstoffen / Aussetzung Schadstoffeintrag,**
- **Wasserrückhaltung.**

Schutzgut Klima / Luft

Jede Veränderung, jeder Eingriff in eine natürliche Landschaft verursacht eine entsprechende intensive Änderung der klimatischen Verhältnisse. Die ständige Ausweitung der Siedlungs- und Industrieflächen lässt die Baumasse ansteigen und verbunden mit dem Bau von Straßen und Plätzen erhöht sich der Grad der Oberflächenversiegelung.

Hinzu kommt die wachsende Anreicherung der Lufthülle über den Siedlungsflächen (insbesondere den Städten) mit Schadstoffen aus Industrie, Kraftwerken, Haushalten und Autoabgasen. All diese Faktoren rufen z.T. beträchtliche negativen Klimaveränderungen hervor.

Folgende stadtklimatische Phänomene sind zu beobachten:

- **Entstehung von Wärmeinseln:**

Das urbane Klima wird sich stets zum Wärmeren hin verändert. Dies ist durch den größeren Anteil an bebauter/versiegelter Fläche gegenüber der unbebauten Fläche des umgebenden Natur- und Landschaftsraumes zu erklären. Asphaltflächen, Mauern und Dächer speichern die eingestrahelte Wärme durch die Sonne und strahlen die Wärme nachts auch wieder in hohem Maße ab, so dass es kaum zu Abkühlungen kommt. In freier Natur wird die Sonnenstrahlung zum einen nicht so stark absorbiert und zum anderen wird sie auch nicht so schnell wieder abgestrahlt, so dass freie Flächen nachts deutlich abkühlen (Kaltluftentstehungsgebiete).

Ein weiterer Grund für die Ausbildung von Wärmeinseln über der Stadt ist der hohe Versiegelungsgrad, da Niederschläge schneller über die Kanalisation abgeführt werden und somit nicht mehr über die Verdunstung zur Luftabkühlung beitragen können.

- **Verringerung des Luftmassenaustausches zwischen Siedlung und Umland:**

In vielen Untersuchungen konnte mittlerweile nachgewiesen werden, dass im Siedlungsbereich (hier insbesondere im städtischen) die Windgeschwindigkeit verglichen mit dem Umland um 20-30% geringer ist, was wiederum zu einem fehlenden Luftmassenaustausch mit dem Umland führt. Außerdem kann eine direkte Beziehung zwischen der Ausweitung der Siedlungsfläche und der Zahl der windstillen Tage in der Stadt festgestellt werden. Der fehlende horizontale Luftmassenaustausch führt deshalb auch dazu, dass die städtische Luft immer mehr mit Schadstoffen angereichert wird.

- **Belastungen der Lufthülle über der Stadt:**

Neben dem horizontalen Luftaustausch existiert noch der vertikale Luftaustausch. Dieser ist an bestimmten, austauscharmen Wetterlagen nicht gegeben (Inversionswetterlagen). Wird die Stadtluft nun noch zusätzlich mit Abgasen belastet, entstehen schnell „Smoglagen“.

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Klima / Luft“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung für das Schutzgut „Klima / Luft“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- **Kaltluftentstehungspotential** (Wechselwirkung zu den Schutzgütern „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“),
- **Luftmassenaustauschfähigkeit,**
- **Vorbelastung mit Schadstoffen / Aussetzung Schadstoffeintrag.**

Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Begriff *Landschaft* versteht man im heutigen Sprachgebrauch ein geographisches oder natürliches Gebiet (Ausschnitt auf der Erdoberfläche) das sich durch gemeinsame Merkmale, sein Erscheinungsbild und sein besonderes Gepräge von anderen Landschaften mehr oder minder deutlich abgrenzt.

In der Fachliteratur wird neben vielen anderen Kriterien grundsätzlich zwischen der Natur- und der Kulturlandschaft unterschieden:

- Die ***Naturlandschaft*** oder "natürliche Landschaft" bezeichnet im Unterschied zur Kulturlandschaft eine Landschaft, deren Bestandteile (Flora, Fauna und anorganische Bestandteile) und deren Erscheinungsbild dem unbeeinflussten Naturzustand nahe kommen. Sie ist nicht oder wenig durch den Menschen beeinflusst. Die Landschaft mitsamt ihrer belebten Bestandteile (Biozöosen) kann sich im Laufe der natürlichen Sukzession wenig gestört entwickeln.
Heute sind weltweit keine vom Menschen unbeeinflussten Naturlandschaften mehr existent. Vom Menschen emittierte Gase und Stäube sind weltweit nachweisbar. *Vereinzelt* wird der Begriff *Naturlandschaft* auf wenig beeinflusste Gebiete angewendet: Hochgebirge wie der Himalaja, Wüsten usw.
- Die ***Kulturlandschaft*** hingegen ist eine vom Menschen für seine Zwecke durch Landwirtschaft, Viehzucht, Gartenbau, Anlegen von Parkanlagen, Verkehrswegen und Siedlungen gestaltete Landschaft. Der Begriff der Kulturlandschaft geht hin bis zur *Stadtlandschaft und Industrielandschaft*.

Die ***mitteleuropäische Kulturlandschaft*** ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Diese Nutzungsform schuf bis zur Intensivierung (ab Mitte 20.Jh.) extrem artenreiche Habitate bzw. Biotop (z.B. Feuchtgebiete, Moorbiotop, Streuobstwiesen). Diese gingen der Landschaft aus wirtschaftlich-profitorientierten Beweggründen verloren. Doch noch immer sind die bestehenden Kulturlandschaften - je nach Grad der regional erheblich differenzierten Intensivierung - in ihrer Gesamtheit (Biodiversität) artenreicher, als es eine vom Wald beherrschte, humide Florenregion erlaubt.

Deshalb kommt die Definition der Kulturlandschaft von Briemle 1978 dem Inhalt des zu bewertenden Schutzgutes „Landschaftsbild“ am nächsten:

"Eine vom Menschen zwar intensiv genutzte, jedoch durch kleinräumige Wirtschaftsweisen geprägte Agrarlandschaft, deren Haushalt durch eine Vielzahl von Landschaftselementen ökologisch relativ stabil ist und in ihrer Physiognomie naturräumliche Verschiedenheiten wahr."

Das Wort "Kultur" (im landbaulichen Sinne) wird dabei nicht nur verstanden als Urbarmachung und Pflege des Bodens, sondern vielmehr als Ausdruck des menschlichen Schaffens im ländlichen Raum schlechthin. Für die landschaftliche Ausstattung gelten somit die gleichen Maßstäbe wie für die kulturellen Bauten und das geistig-kulturelle Gedanken- und Brauchtumsgut. Demzufolge ist nicht nur die Pflanzendecke relevant, sondern auch jedes sichtbare Zeichen für die Landschaftsverbundenheit des Menschen. Bei Art, Umfang und Intensität der Nutzung/Bewirtschaftung machte er sich den sich weitgehend selbst stabilisierenden Naturhaushalt zunutze.

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung für das Schutzgut „Landschaftsbild“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- **Naturbelassenheit** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“),
- **Kleingliedrigkeit,**
- **Vielfalt von Landschaftselementen** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“)