

Bebauungsplan Wohngebiet „Sülzenanger“, Gemeinde Niederzimmern

Begründung zur Satzung Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB

Stand: Dezember 2019

erarbeitet von:

LEG Thüringen
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

im Auftrag von:

Gemeinde Niederzimmern
Angergasse 6
99428 Niederzimmern

INHALT

1. Planungsanlass.....	4
2. Ziel und Zweck der Planung	5
3. Verfahrensablauf	6
4. Räumliche Einordnung und Geltungsbereich	8
5. Übergeordnete Planungen.....	10
5.1 Landesentwicklungsprogramm 2025.....	10
5.2 Regionalplan Mittelthüringen.....	10
5.3 Flächennutzungsplanung.....	13
5.4 Planungen benachbarten Gemeinden	13
5.5 Sonstige Fachplanungen	13
6. Beschreibung des Plangebietes.....	14
6.1 Topographie	14
6.2 Geologie, Boden (Baugrund)	14
6.3 Eigentumsverhältnisse.....	15
6.4 Nutzung.....	15
6.5 Erschließung	16
6.6 Denkmalschutz und Archäologie	21
6.7 Umweltprüfung.....	21
7. Städtebauliche Begründung der textlichen Festsetzungen	27
7.1 Allgemeine Planungsziele.....	27
7.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).....	27
7.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO).....	28
7.4 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22, 23 BauNVO).....	31
7.5 Verkehrsfläche, Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)	32
7.6 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)	32
7.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	33
7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. ThürBO).....	34
7.9 Erläuterungen zur Kartengrundlage	34
8. Nachrichtliche Übernahme/ Kennzeichnungen/ Hinweise	35
8.1 Nachrichtliche Übernahme.....	35
8.2 Hinweise.....	35
9. Flächenbilanz	43
Literatur- und Quellenverzeichnis	44

ABBILDUNGEN

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (ohne Maßstab)
- Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
- Abbildung 3: Katasterplan und schematische Kennzeichnung der Bebauung der angrenzenden Flurstücke (ohne Maßstab)
- Abbildung 4: Regionalplan Mittelthüringen, Raumnutzungskarte (Auszug) mit Kennzeichnung des Plangebietes
- Abbildung 5: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Niederrimmern, Allgemeines Wohngebiet mit Kennzeichnung des Plangebietes
- Abbildung 6: Geologische Karte, Kartendienst des TLUBN (Quelle: Kartendienste des TLUBN)
- Abbildung 7: Plangebiet nördlich der Gemeindestraße „Sülzenanger“, Ost-West-Blick
- Abbildung 8: Plangebiet nördlich der Gemeindestraße „Sülzenanger“, West-Ost-Blick
- Abbildung 9: Plangebiet, Gesamtbereich, Kabeltrasse Elektroenergie
- Abbildung 10: Plangebiet, mittiger Teilbereich, Kabeltrasse Elektroenergie
- Abbildung 11: Plangebiet, westlicher Teilbereich, Kabeltrasse Elektroenergie
- Abbildung 12: Plangebiet, östlicher Teilbereich, Kabeltrasse Elektroenergie
- Abbildung 13: Plangebiet, Kabeltrasse Telekommunikation
- Abbildung 14: Plangebiet, Trasse Trinkwasserleitung
- Abbildung 15: Lageplan des Abwasserverbandes Grammetal
- Abbildung 16: Schutzgebietskarte des TLUBN (Quelle: Kartendienste des TLUBN)
- Abbildung 17: Flächen im Plangebiet
- Abbildung 18: Gestaltplan (mögliche Bebauung)
- Abbildung 19: Bodenkarte (Quelle: geoproxy)
- Abbildung 20: Höhenprofil Plangebiet
- Abbildung 21: erklärende Darstellung zum Höhenprofil der Abbildung 20
- Abbildung 22: Prinzipskizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen
- Abbildung 23: Prinzipskizze zur Ermittlung der Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen
- Abbildung 24: Eingrünung Plangebiet

1. Planungsanlass

Im Gemeindegebiet Niederzimmerns besteht eine erhöhte Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Wohnbaulandflächen. Innerhalb der Bestandsstruktur sind die Wohnbauflächenpotenziale nahezu ausgeschöpft, so dass die Notwendigkeit besteht, neue Wohnbaulandflächen zu entwickeln.

Für die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung bietet sich die im Norden der Gemeinde Niederzimmern befindliche Außenbereichsfläche an, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Niederzimmern – nördlich der Gemeindestraße „Sülzenanger“ – direkt anschließt. Die vorhandene Wohnbebauung soll qualifiziert erweitert werden. Da die innergemeindliche Straße „Sülzenanger“ bereits einseitig mit Wohnhäusern bebaut ist, liegt eine Wohnbebauung auf der anderen Straßenseite nahe. Durch die Einbeziehung der nördlich der Gemeindestraße „Sülzenanger“ befindlichen Außenbereichsflächen, können durch Nutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße neue Wohnbaulandflächen im Sinne eines flächensparenden Umganges mit Grund und Boden entwickelt werden. In diesem Zuge wird die bisher lediglich einseitig bebaute Erschließungsstraße „Sülzenanger“ um weitere angrenzende Wohnhäuser ergänzt und damit wirtschaftlicher genutzt. Gleichzeitig wird das Ortsbild der Gemeinde Niederzimmern – durch einen qualifizierten Übergang des bebauten Siedlungszusammenhanges in die freie Landschaft – abgerundet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Städte und Gemeinden sollen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Zur Schaffung von Baurecht ist ein Bebauungsplan erforderlich, der die privaten und öffentlichen Belange zu ermitteln und zu bewerten hat. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auf den Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes richtet sich nach den Vorgaben des BauGB's, nach denen sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planverfahren beteiligt werden.

Die Zielstellung der Bauleitplanung ist – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung – die Überplanung des Geländes (Flurstücke 609, 610, 611, 612 und 613, Flur 4, Gemarkung Niederrimmern), als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Planfläche bzw. der geplante Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich im Außenbereich und schließt direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die Erschließung soll über die bereits vorhandene und lediglich einseitig bebaute innerörtliche Gemeindestraße „Sülzenanger“ erfolgen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan unter „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13b BauGB aufgestellt und das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Im Bebauungsplan gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Planverfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im Bebauungsplan gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend.

Die Planfläche des aufzustellenden Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger“ befindet sich im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger-Ziegeleiweg-Holzweg“ (Aufstellungsbeschluss vom 03.07.2007). Dieser wurde bis zum Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB geführt. Aufgrund geänderter Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde Niederrimmern wurde das Planverfahren nicht weiter vorangetrieben. Die nunmehr vorliegende Zielstellung für den aufzustellenden Bebauungsplan Wohngebiet „Sülzenanger“ entspricht den aktuellen Planungsintentionen der Gemeinde Niederrimmern.

Um eine zügige Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen, bedient sich die Gemeinde hinsichtlich der Erstellung des B-Planes der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG).

3. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederrimmern hat gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Beschluss Nr. 1-30/19 in seiner Sitzung am 19.02.2019 beschlossen, für das Plangebiet den Bebauungsplan Wohngebiet „Sülzenanger“ gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt „Grammetalbote“ Nr. 03/2019 vom 09.03.2019 der Verwaltungsgemeinschaft „Grammetal“ mit den Gemeinden Bechstedtstraß, Daasdorf a. Berge, Hopfgarten, Isseroda, Mönchholzhausen, Niederrimmern, Nohra, Ottstedt a. Berge und Troistedt.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt nach dem Verfahren gemäß §13b Baugesetzbuch (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Demgemäß ist das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ anzuwenden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kleiner als 10.000 Quadratmetern ist, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und sich das Plangebiet an die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Nach Prüfung liegen alle Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b Baugesetzbuch (BauGB) vor:

- Im Plangebiet darf die Grundfläche von 1.503 m² nicht überschreiten und liegt somit unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² Grundfläche (gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes und begründet damit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen im Plangebiet.
- Das Plangebiet schließt sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Niederrimmern an.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nach Prüfung liegen die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vor:

- Im Plangebiet darf die Grundfläche von 1.503 m² nicht überschreiten und liegt somit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² (gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Mit dem Bebauungsplan ist die Umsetzung von Vorhaben geplant, die keiner UVP-Pflicht unterliegen. (gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. (gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nach § 3 Abs. 2 BauGB) sowie von der Zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig.

Im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde den Beteiligten Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

In der Gemeinderatsitzung am 02.07.2019 wurde der Entwurf des B-Planes gebilligt und der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Beschlussnummer: 01-02/19).

Die Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte im Amtsblatt „Grammetalbote“ Nr. 08/2019 vom 10.08.2019 der Verwaltungsgemeinschaft „Grammetal“ mit den Gemeinden Bechstedtstraß, Daasdorf a. Berge, Hopfgarten, Isseroda, Mönchholzhausen, Niederrimmern, Nohra, Ottstedt a. Berge und Troistedt.

Im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zeitraum vom 19.08.2019 bis zum einschließlich 23.09.2019 die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der am 02.07.2019 im Gemeinderat der Gemeinde Niederrimmern beschlossenen (Beschlussnummer: 01-02/19) und bereits vom 19.08.2019 bis einschließlich 23.09.2019 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Wohngebiet „Sülzenanger“ (Stand: Juni 2019) wurden die ausliegenden Unterlagen nicht auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Grammetal „www.vg-grammetal.de“ als Download bereitgestellt. Damit wurde § 4a Abs. 4 BauGB verletzt und ein beachtlicher Verfahrensfehler gemäß § 214 Abs. 2 Nr. e BauGB begangen. zur Heilung dieses beachtlichen Verfahrensfehlers wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Wohngebiet „Sülzenanger“ (Stand: Juni 2019) wiederholt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, über die Wiederholung der Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger“ schriftlich informiert, ohne sie zur Abgabe einer neuen Stellungnahme aufzufordern. Inhaltlich wurden keinerlei Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger“ vorgenommen.

Die eingebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und das Prüfergebnis in einem Abwägungsprotokoll zusammengestellt.

Die im Verfahren geäußerten Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes Wohngebiet „Sülzenanger“ wurden am 10.12.2019 vom Gemeinderat der Gemeinde Niederrimmern mit Beschlussnummer 02-05/19 abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 12.12.2019 mitgeteilt worden.

Die Gemeinde Niederrimmern hat in der Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2019 den B-Plan Wohngebiet „Sülzenanger“ als Satzung beschlossen (Beschlussnummer 03-05/19).

4. Räumliche Einordnung und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Weimarer Land, in der Verwaltungsgemeinschaft Grammetal, in der Gemeinde Niederrimmern, am nördlichen Rand der Ortslage. Die Gemarkung Niederrimmern wird begrenzt durch

- im Norden die Gemarkung Ollendorf,
- im Osten die Gemarkungen Ottstedt und Hopfgarten,
- im Süden die Gemarkung Utzberg und
- im Westen die Gemarkungen Vieselbach und Großmölsen.

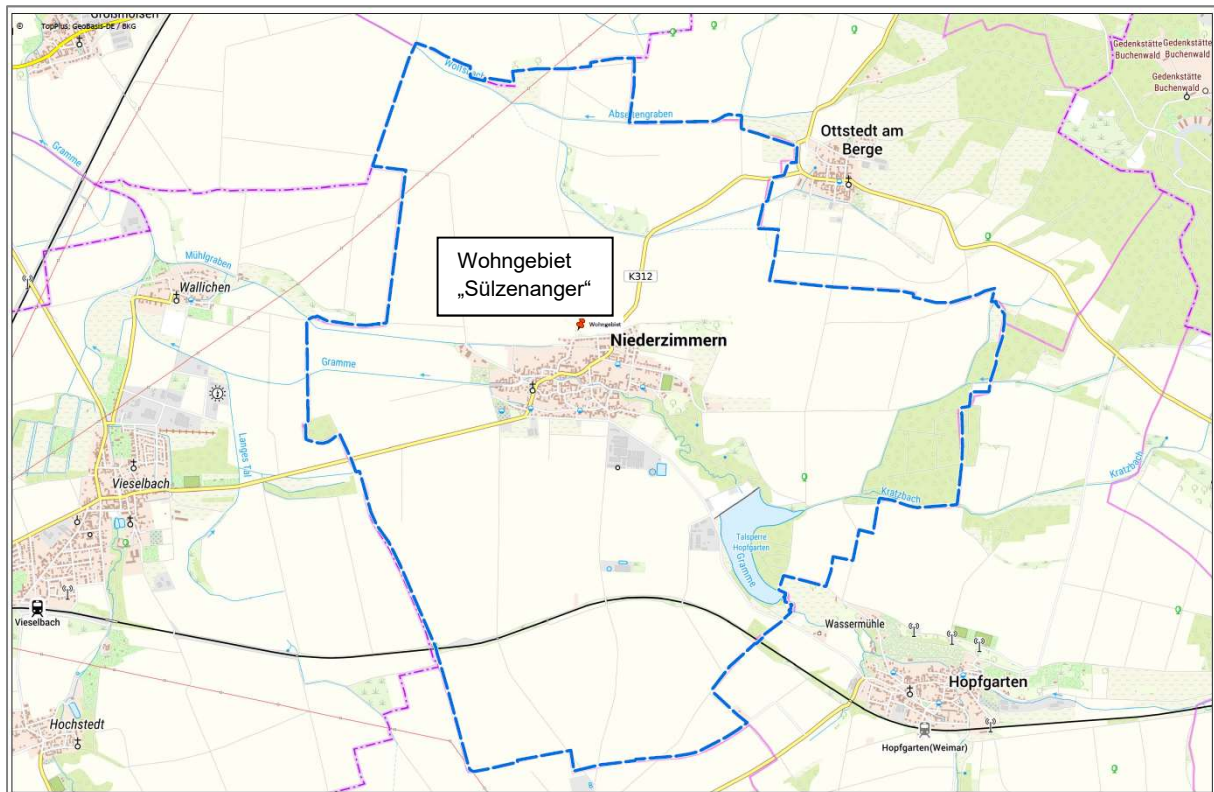


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum (ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist rund 0,6 ha groß und wird begrenzt

- im Süden durch Wohnbebauung,
- im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche und
- im Osten durch eine Grünfläche.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des B-Planes Wohngebiet „Sülzenanger“ umfasst die Flurstücke (teilweise) 609, 610, 611, 612 und 613, Flur 4 der Gemarkung Niederrimmern.

Der nachfolgende Katasterplan zeigt die an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke sowie schematisch die aktuelle Bebauungsstruktur.



Abbildung 3: Katasterplan und schematische Kennzeichnung der Bebauung der angrenzenden Flurstücke (ohne Maßstab)

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm 2025

Am 15.04.2014 hat die Landesregierung die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP Thüringen 2015) beschlossen. Sie wurde am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet. Damit ist das LEP Thüringen 2025 am 05.07.2014 in Kraft getreten.

Im Hinblick auf die Leitvorstellungen des LEP Thüringen 2025 soll die gewachsene, polyzentrische Siedlungsstruktur Thüringens weiterentwickelt werden und die kleinteilige Siedlungsstruktur als prägender Bestandteil Thüringens erhalten bleiben.

Die geplante Wohnbauflächenentwicklung unterstützt und festigt die Gemeinde Niederzimmern als historisch gewachsener Wohnstandort und kommt demzufolge den Leitvorstellungen zum Erhalt der bestehenden kleinteiligen Siedlungsstruktur nach.

Die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke soll weiterhin kontinuierlich reduziert werden. Gemäß **Grundsatz G 2.4.1, LEP Thüringen 2025**, soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll u.a. der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Niederzimmern sind zum einen nahezu ausgeschöpft und zum anderen stellt die geplante Wohnbauflächenentwicklung im weiteren Sinn eine Innenbereichsentwicklung dar und kein neues Siedlungsgebiet auf der „grünen Wiese“ im klassischen Sinn. Die in der Gemeinde Niederzimmern geplante Wohnbauflächenentwicklung soll entlang einer bereits bestehenden innergemeindlichen Erschließungsstraße realisiert werden. Demzufolge bedarf es keiner erschließungstechnischen Neuversiegelung und es werden keine neuen Verkehrswege in der Gemeinde Niederzimmern errichtet. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur wird effizienter genutzt und Infrastrukturkosten können reduziert werden. Durch die geplanten neuen Wohnbauflächen erhalten junge Menschen der örtlichen Bevölkerung die Möglichkeit in ihrer Heimat Wohneigentum zu bilden und tragen erheblich zur Stärkung des sozialen Gefüges, zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und damit zur Gestaltung der Herausforderungen des demografischen Wandels bei.

Gemäß **Grundsatz G 2.4.2, LEP Thüringen 2025**, soll sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen.

Die Gemeinde Niederzimmern verfügt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles über keine nachnutzungsgerechten Flächen in Form von Brach- und/oder Konversionsflächen. Auch einzelne Baulücken sind nahezu nicht mehr verfügbar, um der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht werden zu können. Das geplante Allgemeine Wohngebiet soll auf einer Fläche entstehen, dass im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Niederzimmern die gewachsene Struktur erhält und angemessen weiterentwickelt sowie als Nachverdichtung gewertet werden kann.

Die Realisierung des B-Planes Wohngebiet „Sülzenanger“ geht mit den Entwicklungszielen des LEP Thüringen 2025 konform.

5.2 Regionalplan Mittelthüringen

Der Regionalplan Mittelthüringen (RP-M) wurde am 12.04.2011 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und mit Bescheid vom 09.06.2011 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt. Mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 trat der RP-M in Kraft.

Der RP-M ist allgemein aufzustellen bzw. zu ändern, soweit und sobald es für die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes erforderlich ist. Insofern Ziele im Landesentwicklungsprogramm geändert wurden, was mit dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 vom 04.07.2014 erfolgt ist, muss der Regionalplan gemäß § 5 Abs. 6 Satz 3 ThürLPlG den neuen Zielen des Landesentwicklungsprogrammes angepasst werden.

Die Änderung des RP-M wurde am 18.03.2015 beschlossen und damit das Änderungsverfahren eingeleitet.

Gemäß **Grundsatz G 2-1, RP-M**, soll u.a. durch Innenentwicklung ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Demgemäß ist Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die Lebensqualität in den Städten und Dörfern der Region zu halten bzw. zu steigern. Die in der Vergangenheit stark nach außen gerichtete Siedlungsentwicklung hat insbesondere in den Innenbereichen der Ortslagen zu Leerstand und Brachflächen geführt, verbunden mit Verlust an Attraktivität und Anziehungskraft u.a. für die Bürger.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet soll auf einer Fläche entwickelt werden, die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Niederzimmern anschließt und über eine bereits vorhandene innergemeindliche, derzeit nur einseitig bebaute Straße erschlossen wird. Durch Abrundung des Ortsrandes der Gemeinde Niederzimmern und effizientere Nutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur wird dem Innenentwicklungsgedanken des RP-M Rechnung getragen.

Es wird festgestellt, dass das geplante Allgemeine Wohngebiet in Niederzimmern im Einklang mit den Grundsatz G 2-1 des RP-M steht.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Raumnutzungskarte – Westteil des Regionalplanes Mittelthüringen.

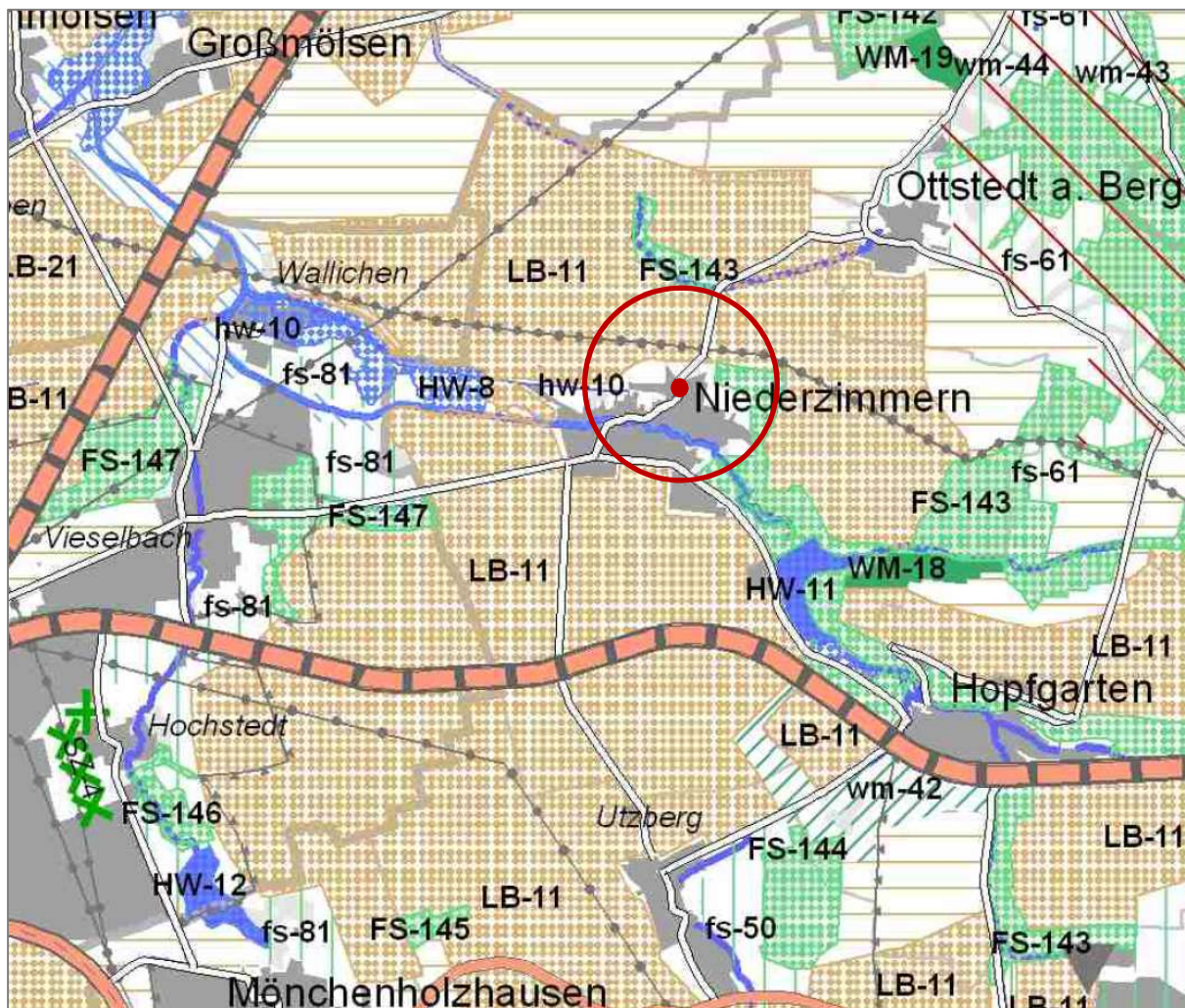


Abbildung 4: Regionalplan Mittelthüringen, Raumnutzungskarte (Auszug) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt an den regionalplanerisch gekennzeichneten Siedlungsbereich von Niederrimmern an und befindet sich in räumlicher Nähe zum Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-11 „Südwestlich von Weimar“ und zum Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-10 „Gramme“.

In Vorranggebieten Landwirtschaftlicher Bodennutzung sind die Landwirtschaft als Faktor der Wirtschaft und als bedeutenden Arbeitgeber im Ländlichen Raum zu stärken und die Kulturlandschaft zu erhalten (Ziel 4-3). Sie sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen, in denen andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen sind, soweit diese nicht mit der vorrangigen Funktion vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonders Gewicht beigemessen werden (Grundsatz 4-7).

Aufgrund der räumlichen Nähe des Geltungsbereiches zum LB-11 und hw-10 werden die Zielstellungen des Regionalplanes Mittelthüringen (hier: Z 4-3 (LB-11) und G 4-7 (hw-10)) bei der Planaufstellung berücksichtigt.

5.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederrimmern wurde am 30. Juli 2001 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVvA) mit Nebenbestimmungen genehmigt. Am 30. August 2001 wurde die Erfüllung der Nebenbestimmungen durch das TLVvA bestätigt. Seit dem 08.09.2001 ist der FNP rechtswirksam.

Eine Zielstellung der Flächennutzungsplanung in Niederrimmern bei der Darstellung von Flächen für Wohnbauflächenentwicklungen ist eine qualifizierte Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den betreffenden Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Niederrimmern. Das Plangebiet ist graphisch umrissen.

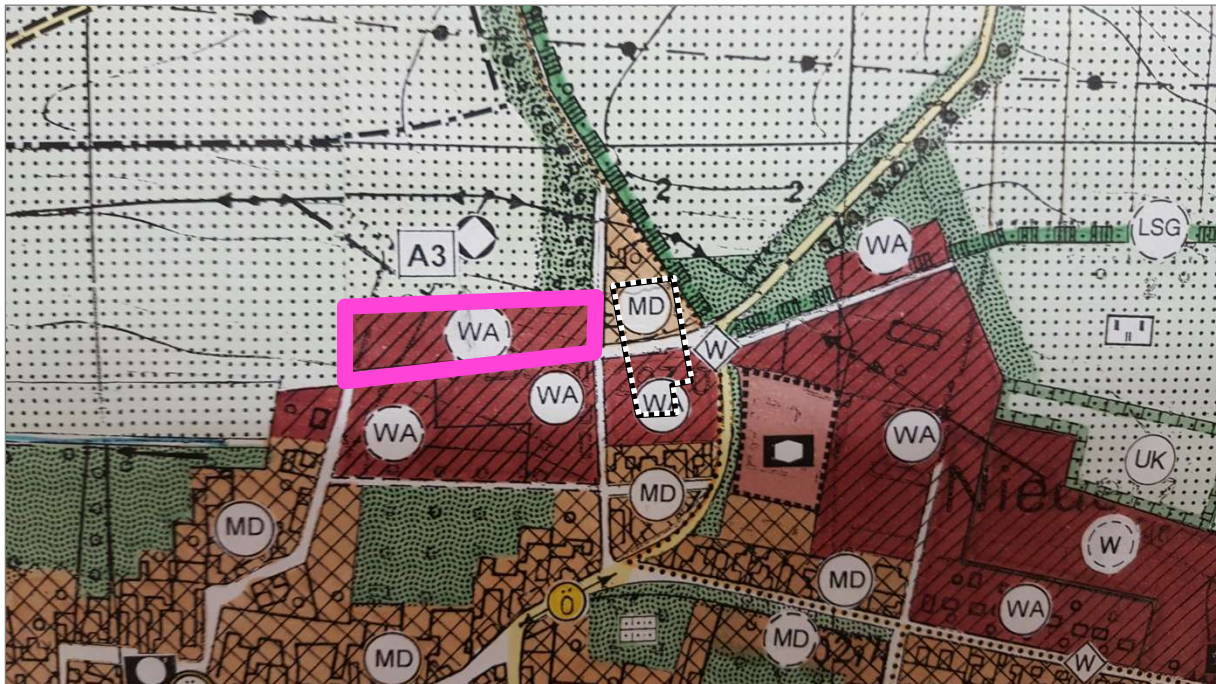


Abbildung 5: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Niederrimmern, Allgemeines Wohngebiet mit Kennzeichnung des Plangebietes

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der FNP stellt die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Niederrimmern dar. Die planerische Zielsetzung der Gemeinde besteht hier in der Entwicklung des Plangebietes zum Allgemeinen Wohngebiet. Mit der Aufstellung des B-Planes Wohngebiet „Sülzenanger“ soll dieses Planungsziel verbindlich werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die im FNP dargestellte Allgemeine Wohnbaufläche und schließt zudem die innergemeindliche Straße „Sülzenanger“ mit ein.

Der B-Plan wird inhaltlich, planerisch und konzeptionell aus dem FNP entwickelt.

5.4 Planungen benachbarter Gemeinden

Planungen benachbarter Gemeinden stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der B-Plan Wohngebiet „Sülzenanger“ steht ebenfalls Planungen benachbarter Gemeinden nicht entgegen.

5.5 Sonstige Fachplanungen

Die Fläche des Plangebietes betreffend bestehen keine sonstigen Fachplanungen.

6. Beschreibung des Plangebietes

6.1 Topographie

Die Geländehöhe beträgt etwa 208 m über Normalhöhennull (NHN) im Nord-Osten und 204 m über NHN im Süd-Osten des Plangebietes und fällt um etwa 4 m bis auf 204 m über NHN im Nord-Westen und bis auf 200 m über NHN im Süd-Westen des Geltungsbereiches ab.

Zwischen den Flurstücken 611, 612, 613 und dem Flurstück 610, der Gemeindestraße Sülzenanger, befindet sich eine abfallende Hangkante.

Der Geltungsbereich ist entsprechend der vorhergehenden Ausführungen gekennzeichnet durch ein sowohl von Ost nach West als auch von Nord nach Süd abfallendes Gelände.

6.2 Geologie, Boden (Baugrund)

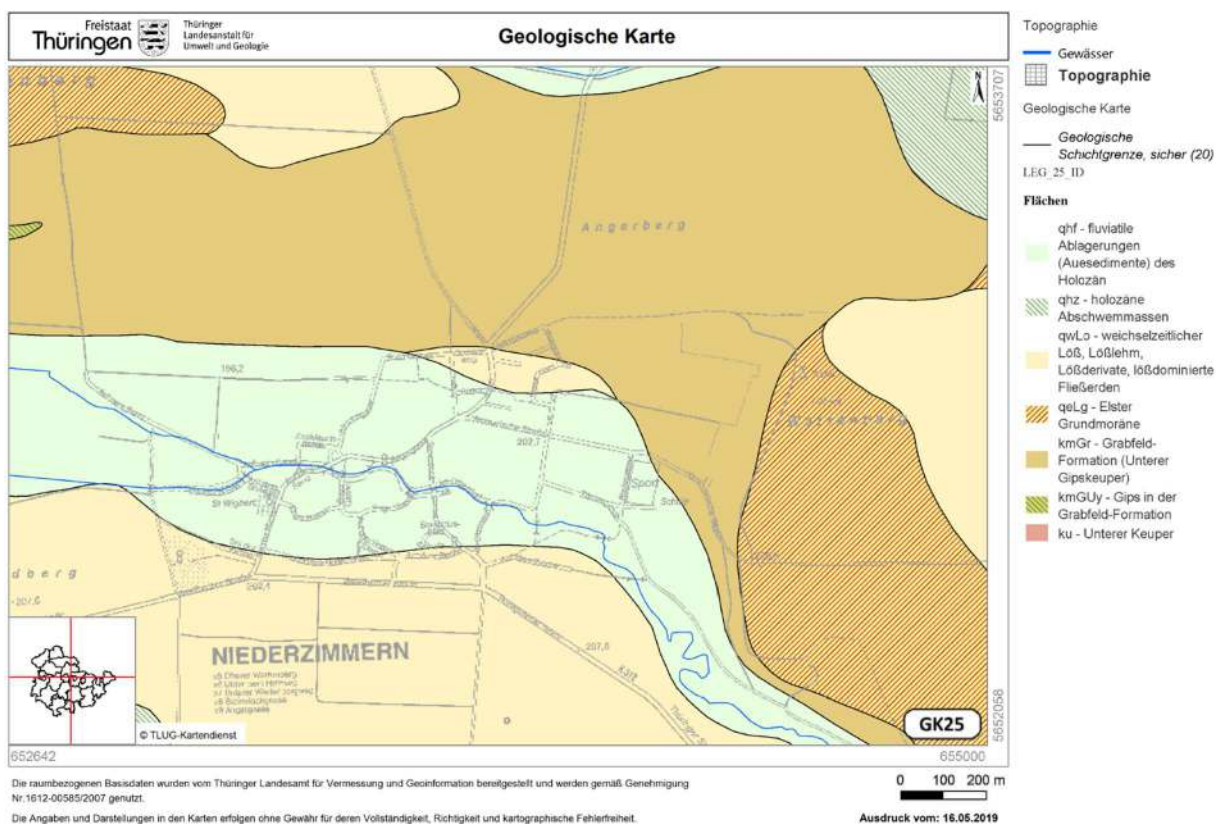


Abbildung 6: Geologische Karte, Kartendienst des TLUBN (Quelle: Kartendienste des TLUBN)

Die Gemeinde Niederrimmern gehört zum Naturraum des Innerthüringer Ackerhügellandes. Die Ortslage wird von der Gramme von Nordost nach Südwest durchflossen, das Tal der Gramme ist mit einer mehrere Meter mächtigen Lehmschicht gefüllt (Auesedimente). Der Nordhang wird von den Gesteinen der Grabfeld-Formation (Formation des Mittleren Keuper) gebildet mit einer 140-180 m mächtigen Schicht aus Mergelstein/ Gipsstein. Das Grundwasser ist häufig salinar beeinflusst, sulfatisch, kalkig und nur stellenweise mit einer mittleren Grundwasserführung (Grundwasserleitertyp IX: Kluft/Karst, sulfatisch). Der Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 15 m.

In der Aue der Gramme sind Vega-Böden (Bodentyp h2l: Lehm - Vega, Auelehm über Sand, Kies) vertreten. Der Nordhang wird von Pararendzinen, Pararendzina-Pelosole und Kalkpelosole aus Tonmergel gebildet (Bodentyp t2: Ton, lehmiger Ton).

Aufgrund der Geländeneigung wird das Plangebiet mit einer sehr hohen potenziellen Erosionsgefährdung eingestuft.

6.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 609, 610 und 612 (teilweise) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Niederrimmern. Die Flurstücke 611 und 613 befinden sich in Privateigentum.

Die Grundstückseigentümer stellen sicher, dass die Grundstücke spätestens am 31.12.2019 frei von Rechten Dritter sind, insbesondere auch frei von den derzeit im Grundbuch eingetragenen Belastungen.

Die derzeit oberirdisch verlaufende Telekommunikationsleitung der Telekom Deutschland GmbH verfügt über keine grundbuchrechtliche Sicherung. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine eventuelle Umverlegung der Leitung zu prüfen. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist im Bedarfsfall das Verlegen in diesem betreffenden Bereich zwischen Vorhabenträger und der Deutschen Telekom abzustimmen.

6.4 Nutzung

Das Plangebiet wird teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche, teilweise als Grünland (Weide) und teilweise als Straßenverkehrsfläche genutzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist unbebaut.



Abbildung 7: Plangebiet nördlich der Gemeindefraße „Sülzenanger“, Ost-West-Blick



Abbildung 8: Plangebiet nördlich der Gemeindestraße „Sülzenanger“, West-Ost-Blick

6.5 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet wird im Südwesten über die Gemeindestraße „Sülzengasse“ und im Südosten über die Gemeindestraße „Anger“ verkehrstechnisch erschlossen.

Elektroenergie

Die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG betreibt im Plangebiet Stromkabel der Niederspannung (NS) und der Mittelspannung (MS). Die erdverlegten Kabeltrassen verlaufen im südlichen bis mittleren Bereich der Straße „Sülzenanger“.

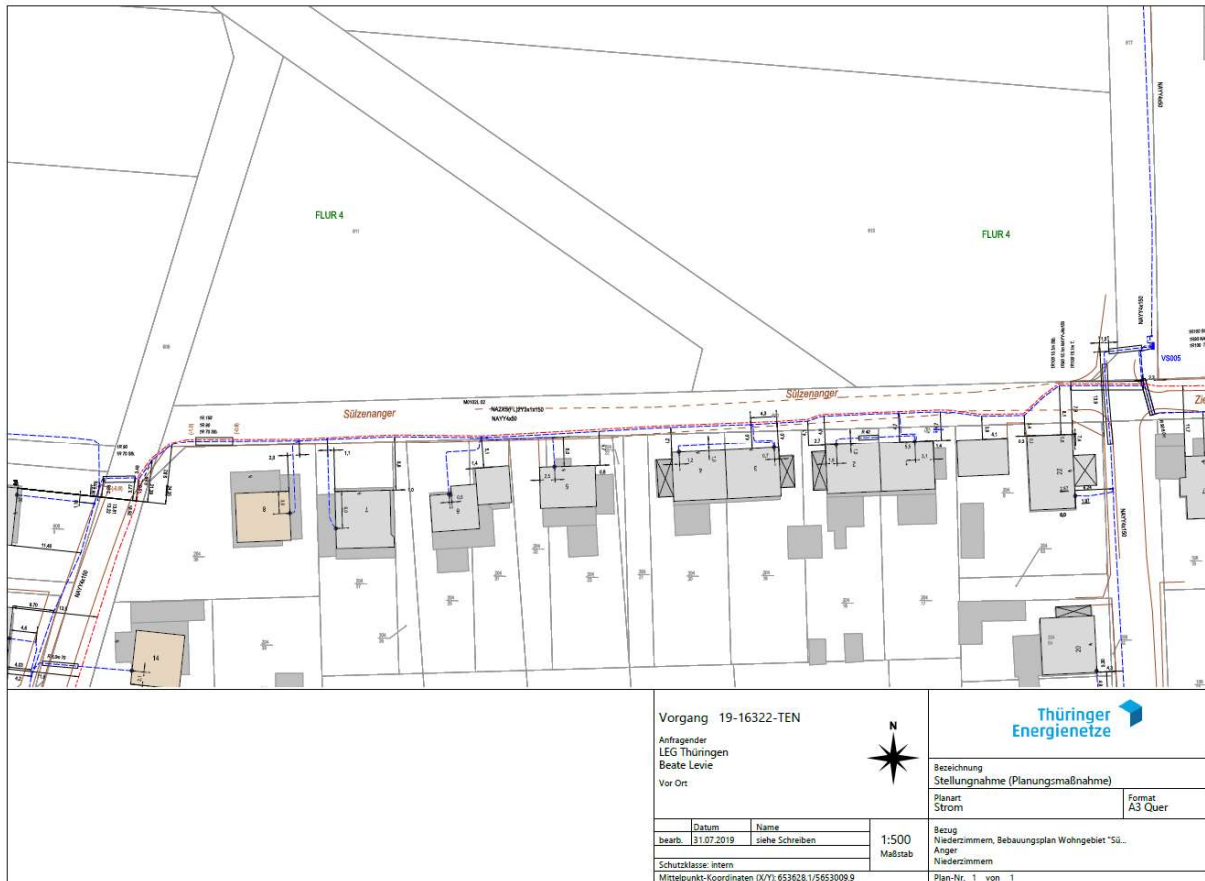


Abbildung 9: Plangebiet, Gesamtbereich, Kabeltrasse Elektroenergie

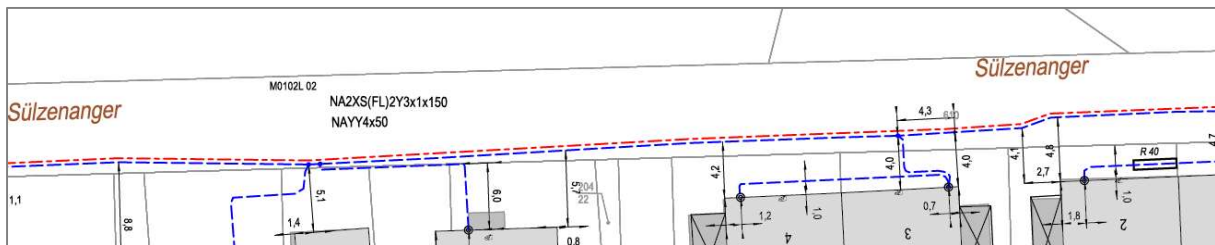


Abbildung 10: Plangebiet, mittlerer Teilbereich, Kabeltrasse Elektroenergie

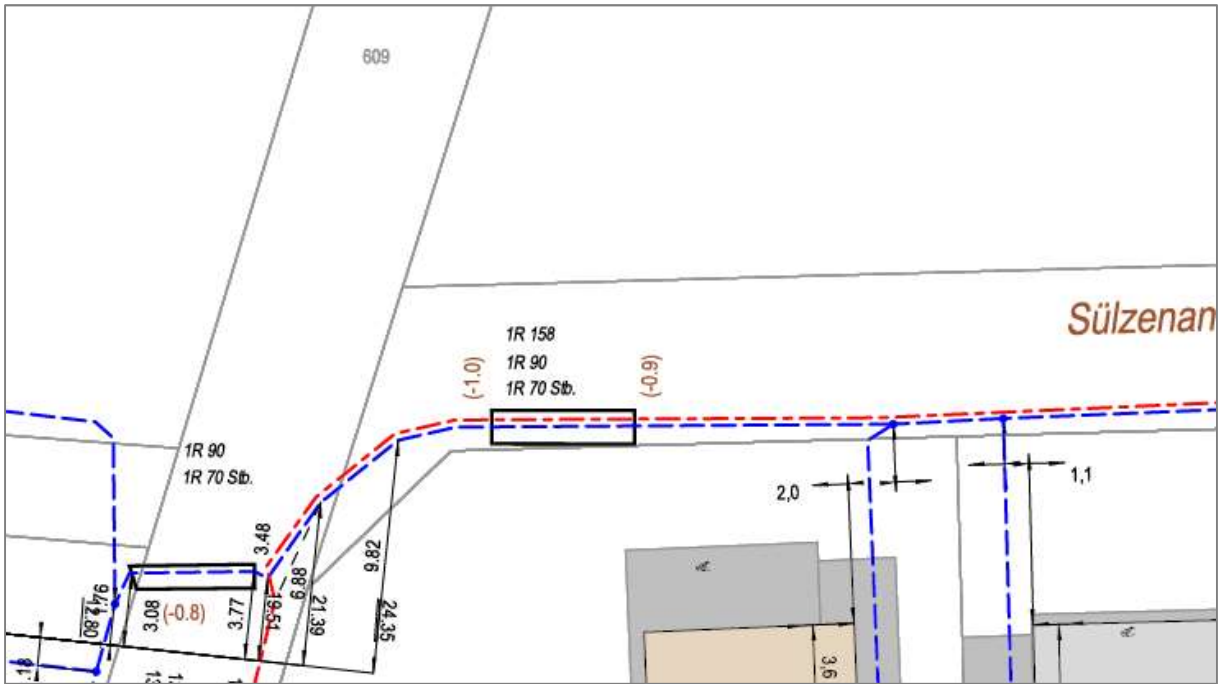


Abbildung 11: Plangebiet, westlicher Teilbereich, Kabeltrasse Elektroenergie

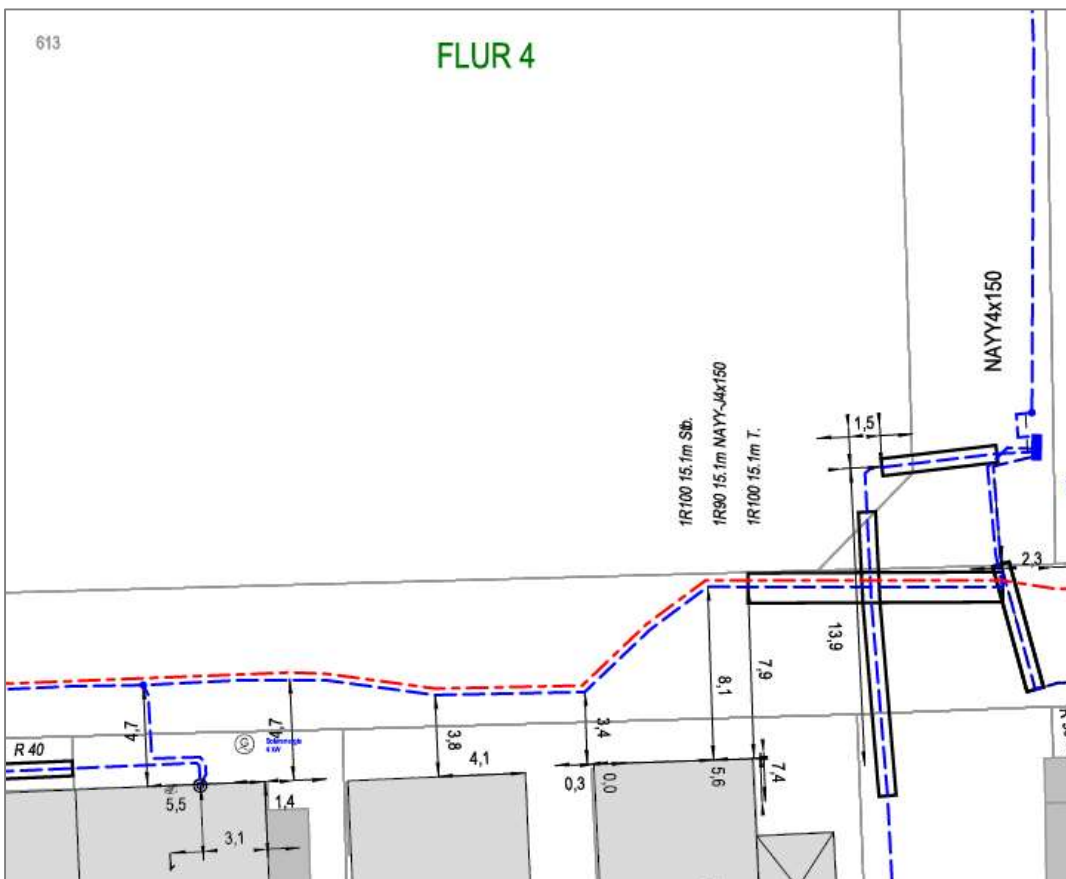


Abbildung 12: Plangebiet, östlicher Teilbereich, Kabeltrasse Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Ortsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Die vorhandenen Anlagen können die Stromversorgung im Plangebiet sicherstellen.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft der Deutschen Telekom Technik GmbH. Nördlich der Straße „Sülzenanger“ verläuft parallel eine oberirdisch verlegte Kabeltrasse der Deutschen Telekom Technik GmbH. Eine grundbuchrechtliche Sicherung ist nicht vorhanden.

Im Rahmen der Realisierung der vorliegenden Planung ist eine Um- und/oder Erdverlegung der vorhandenen Leitung zu prüfen, insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes, und zwischen der Deutschen Telekom Technik GmbH und dem Grundstückseigentümer abzustimmen.

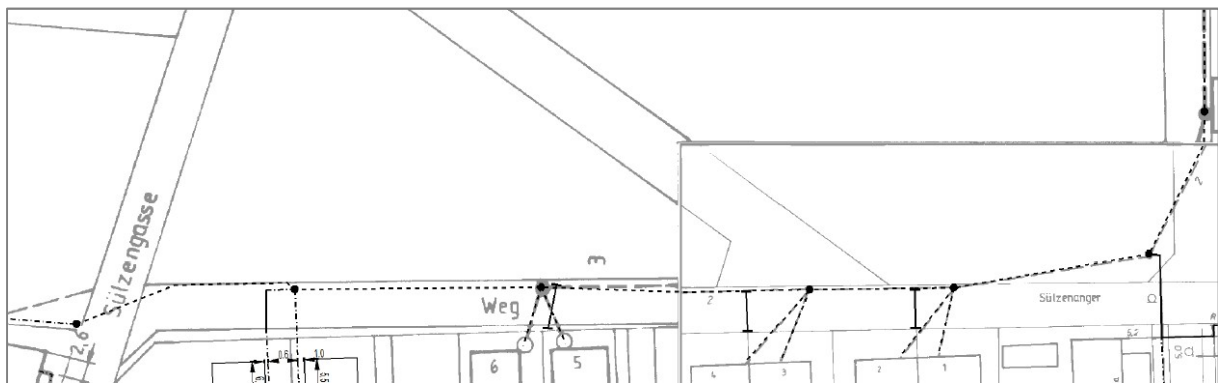


Abbildung 13: Plangebiet, Kabeltrasse Telekommunikation

Trinkwasserversorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung in Trägerschaft des Wasserversorgungszweckverbandes Weimar.

Die tatsächliche Lage der Trinkwasserleitung ist vor Ort im Rahmen einer Vorort-Begehung festzustellen.

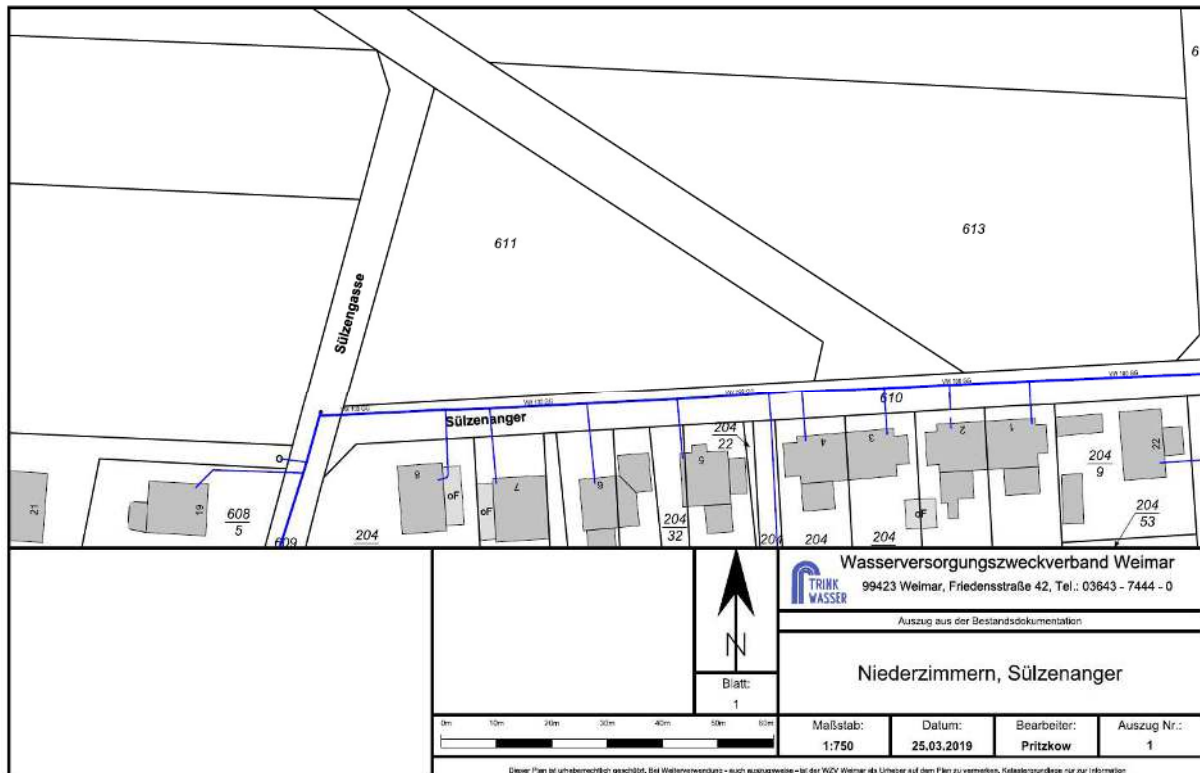


Abbildung 14: Plangebiet, Trasse Trinkwasserleitung

Abwasserentsorgung

Sowohl das Plangebiet als auch die benachbarte Ortslage im unmittelbaren Bauvorhabenbereich ist gemäß § 4 der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Grammetal abwassertechnisch nicht erschlossen.

In der südwestlich des Plangebietes angrenzenden Straße „Sülzengasse“ befindet sich ein Mischwasserkanal, der das Abwasser derzeit in die Vorflut ableitet.

Entsprechend der aktuellen Abwasserbeseitigungskonzeption des Abwasserverbandes Grammetal ist ein Anschluss an eine zentrale Kläranlage im Bereich des Plangebietes und der unmittelbar daran angrenzenden Ortslage vorbehaltlich etwaiger Planungsänderungen für frühestens ab 2020/2021 vorgesehen. Die abwassertechnischen Anlagen sind demzufolge voraussichtlich ab 2020/2021 funktionsfähig. Die abwassertechnische Erschließung muss gesichert sein, wenn im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung oder im Freistellungsverfahren nach § 61 Thüringer Bauordnung (ThürBO) damit gerechnet werden kann, dass die notwendig werdenden abwassertechnischen Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens funktionsfähig hergestellt und dauerhaft nutzbar sind.

Der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes ist damit maßgeblich davon abhängig, dass das Plangebiet abwassertechnisch erschlossen ist.

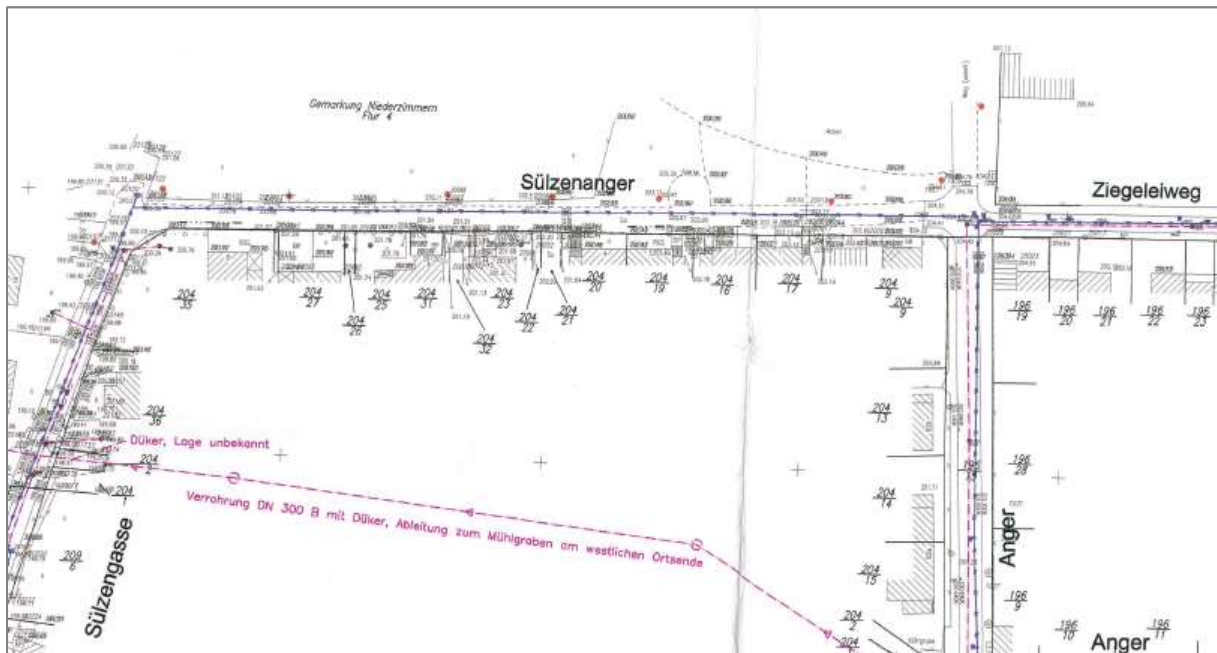


Abbildung 15: Lageplan des Abwasserverbandes Grammetal

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung als Grundschutz u.a. für Wohngebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko ist Aufgabe der Gemeinde und durch diese sicherzustellen.

Für den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich beträgt die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge mind. 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird die Alarm- und Ausrückeordnung so angepasst, dass im Einzelfall mehrere Feuerwehren mit wasserführenden Fahrzeugen im 1. Abmarsch alarmiert werden. Zur Überbrückung der Zeit des Aufbaus einer Löschwasserversorgung vom Hydranten Kreuzung Weimarische Straße/Angergasse und Sülzengasse/Angergasse können diese Löschfahrzeuge sowie der Hydrant an der Ecke Sülzengasse/Sülzenanger benutzt werden. Für eine stabile Löschwasserversorgung im Einzelfall kann dann zeitnah eine unabhängige Löschwasserversorgung vom offenen Gewässer, der „Gramme“, hergestellt werden.

6.6 Denkmalschutz und Archäologie

Im Geltungsbereich des B-Planes sind bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale“ im Land Thüringen bekannt.

Dennoch werden durch das geplante Vorhaben notwendige Erdarbeiten stattfinden, sodass mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) zu rechnen ist. Etwaige Bodenfunde sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden.

6.7 Umweltprüfung

Flächenbilanz/UVP-Pflicht

Der Geltungsbereich mit ca. 6 060 m² abzgl. der Straße (bereits vorhanden) mit ca. 1 050 m² ergibt ein Nettobauland von 5 010 m².

Die Nettofläche x der GRZ 0,3 ergibt eine überbaubare Fläche / **Grundfläche von = 1 503 m²**. Die nicht überbaubare Fläche beträgt anteilig 70 % und damit ca. 3 507 m².

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung gemäß UVPG (Anlage 1 Pkt. 18.7) ist für Städtebauprojekte erst ab einer Grundfläche von 20 000 m² durchzuführen.

Gebietsschutz - Erheblichkeitsabschätzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des **Natura 2000-Gebiets Nr. 17** (DE 4933-420) „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“ mit einer Gesamtfläche von 18 703 ha (siehe Schutzgebietskarte).

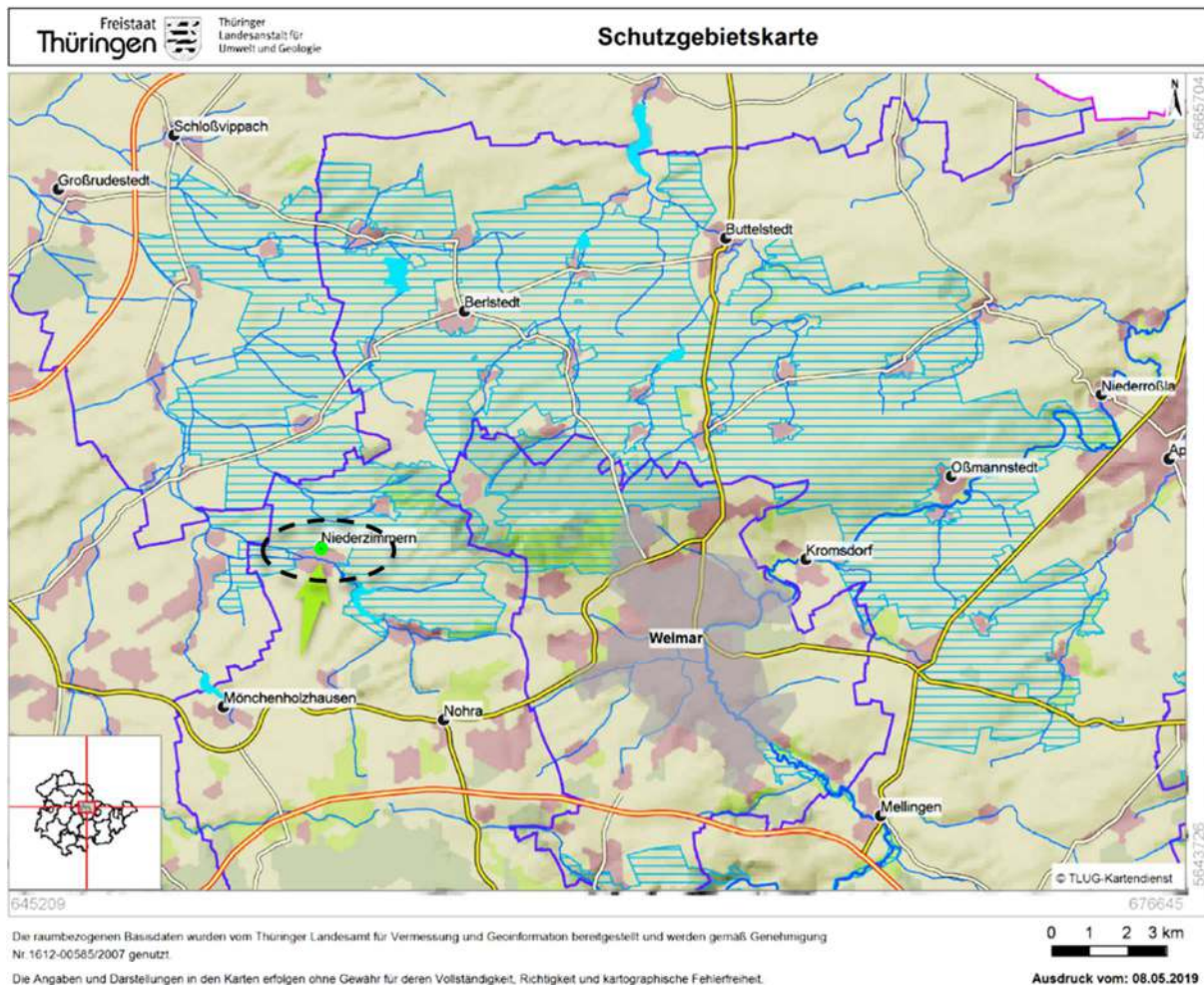


Abbildung 16: Schutzgebietskarte des TLUBN (Quelle: Kartendienste des TLUBN)

Das Laubmischwaldgebiet Ettersberg bildet im Zusammenhang mit locker bebuschten Halbtrockenrasen, dem abwechslungsreichen Innerthüringer Ackerhügelland, Feldgehölzen sowie Fließ- und Standgewässern ein bedeutendes Refugium für Vogelarten wie den Rotmilan. Erhaltungsziel des EG-Vogelschutzgebiet ist die **Sicherung eines dauerhaft günstigen Erhaltungszustandes** der signifikanten Vorkommen von Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG) im Gebiet sowie Lebensräume, die ihre Qualität durch die aufgeführten dort regelmäßig bedeutenden Ansammlungen bildenden Zugvogelarten erhalten.

(Im Standarddatenbogen zum VSG sind 50 Vogelarten aufgeführt).

Der unmittelbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigt eine Überschneidung mit dem Vogelschutzgebiet am nördlichen Ortsrand von Niederrimmern.

Das Baufenster für die Wohnbebauung liegt dabei fast vollständig außerhalb der Abgrenzung des Schutzgebiets (geringfügige Überschneidungen aufgrund maßstäblicher Ungenauigkeiten sind vernachlässigbar).

Der nördliche Teil außerhalb des Baufensters, teils im Überschneidungsbereich mit dem VGS, ist dabei gärtnerisch zu gestalten (stellt also einen neuen Lebensraum für die Avifauna dar).

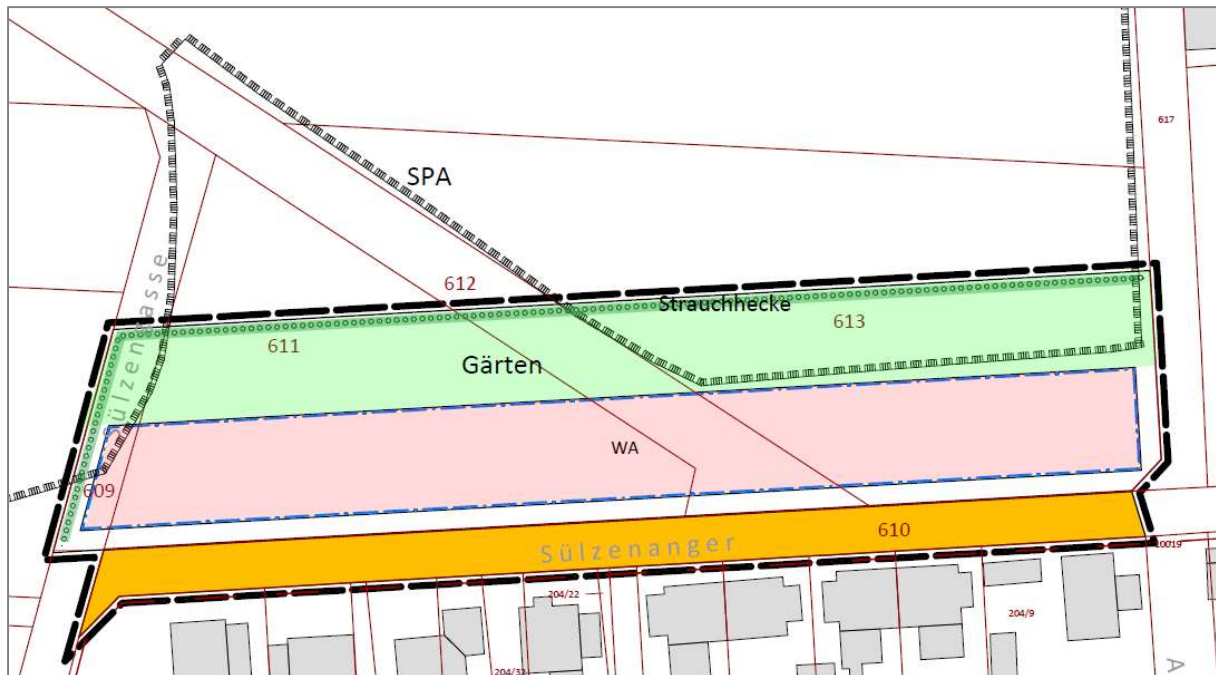


Abbildung 17: Flächen im Plangebiet

Beeinträchtigungen sind negative Veränderungen oder Störungen eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen. Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn die einzelnen in diesem Gebiet vorhandenen Lebensräume nach Anhang I oder die Habitate der Arten nach Anhang II der FFH - Richtlinie bzw. nach Anhang I oder Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie oder die Beziehungen zwischen diesen negativ beeinflusst werden. Beeinträchtigungen müssen erheblich sein.

Aufgrund der Größe des Vogelschutzgebiets Nr. 17 mit 18 703 ha und der sehr geringflächigen Überschneidung mit dem Plangebiet von ca. 0,1 ha i.V.m. der Lage der geplanten Gebäude außerhalb der Abgrenzung und der gärtnerischen Gestaltung im Überschneidungsbereich bestehen **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele** sowie des Schutzzweckes.

Auch ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Wohnnutzung Auswirkung in das VSG hinein (z.B. durch Immissionen) hervorgerufen werden. Eine Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld eines FFH-Gebiets, unabhängig davon, ob es zum Schutz von Lebensraumtypen nach Anhang I oder Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie dient, stellt in der Regel keine erhebliche Beeinträchtigung für dieses Gebiet dar.

Im Ergebnis der Erheblichkeitsabschätzung wird insgesamt ausgeschlossen, dass durch das geplante Wohnbauvorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet hervorgerufen werden. Anhaltspunkte für die Wahrscheinlichkeit erheblicher oder in ihren Auswirkungen ohne nähere Prüfung nicht abschätzbarer Beeinträchtigungen sind nicht gegeben. Eine weitere Prüfung zur FFH-Verträglichkeit ist nicht erforderlich.

Biotope

Weitere Schutzgebiete und/oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. §18 Thür-NatG sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen. Westlich angrenzend sind Streuobstbestände zu verzeichnen - diese werden von der Planung **nicht berührt**.

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch eine landwirtschaftliche Nutzung: östlich mit Ackerland und westlich durch eine Weidenutzung. Randlich entlang der Straße „Sülzenanger“ ist ein schmaler Krautsaum vorhanden, der abschnittsweise/punktuell mit Gehölzen (Ziergehölzen) bepflanzt ist. Im Bereich der abgeäunten Weide sind nur Einzelsträucher vorhanden.

Abbildung 18: Gestaltplan (mögliche Bebauung)



westlicher Bereich mit Weide, Gehölzpflanzungen

östlicher Bereich mit Acker, Gehölzpflanzungen

Artenschutz - Habitatpotenziale

Der Geltungsbereich mit Acker- und Grün-/Weideland am Ortsrand von Niederrimmern ist potenzieller Lebensraum kommuner Vogelarten.

Für **Bodenbrüter** wie z.B. die in Thüringen verbreitete Feldlerche wird das Gebiet aufgrund der unmittelbaren Ortsnähe (Meideverhalten/Abstand zu Vertikalstrukturen) ¹den damit verbundenen hohen Störfwirkungen (Lärm, Beunruhigung, Haustiere als Prädatoren), der Hangneigung des Bereichs sowie der Nutzungsintensität (Beweidung, Acker) als ungeeignet eingeschätzt.

¹ Abstand zu Vertikalstrukturen > 50 m (Einzelbäume), > 120 m (Baumreihen, Feldgehölze 1-3 ha) und 160 m (geschlossene Gehölzkulisse, nach OELKE 1968). Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil);
Quelle: <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw>

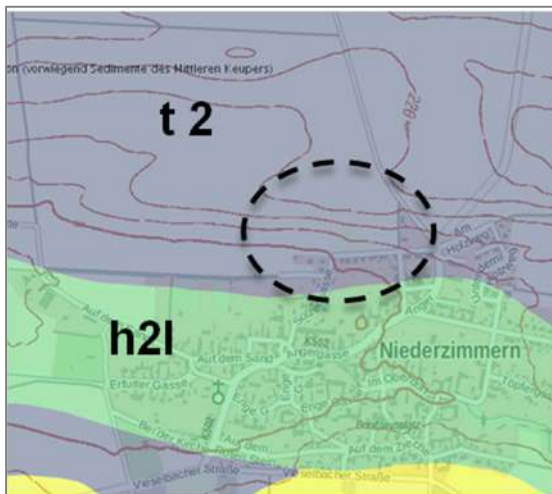
Bei einer Begehung der Fläche (03/2019) wurde ein singendes Männchen der Feldlerche lediglich nördlich im oberen Hangbereich angetroffen. Der untere Hangbereich wird ggf. zur Nahrungssuche aufgesucht, stellt jedoch kein essenzielles Nahrungshabitat dar - bei temporären Störwirkungen bzw. kleinflächigen Verlust von Nahrungsraum ist ein Ausweichen auf umliegende Grünland-/Ackerflächen möglich. Daneben stellen die rückwärtigen anzulegenden Gärten einen neuen Lebensraum zur Verfügung.

Gehölzbrüter nutzen potenziell die vereinzelt vorkommenden Sträucher und kleine Gebüsche; auch hier sind generell kommune Arten zu erwarten. Gehölzrodungen im Außenbereich müssen dabei gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutsaison erfolgen. Auch hier wird der Habitatverlust als unerheblich eingestuft (Ausweichen auf umliegende Gehölze der Gärten/Streuobstwiese ist möglich; neuer Lebensraum entsteht durch rückwärtige Gärten).

Für den in Thüringen vorkommenden streng geschützten **Feldhamster** liegt am Standort keine Habitateignung vor. Die anstehende Bodenart - lehmiger Ton (t2) neigt zu Vernässung, ist wenig durchlässig mit einer geringen humosen Auflage und einer mittleren Bodengüte. Auch ist mit der Hangneigung eine Erosionsgefahr verbunden.

Bodencharakteristik: (Quelle: Die Leitbodenformen Thüringens, 2000)

- lehmiger Ton bis Ton, im Allgemeinen steinfrei, bis 0,2...0,3 m, max. 0,4 m humos, im Bereich steilerer Hänge auch unter 0,2 m
- Wasserhaushalt im Ganzen unausgeglichen (Quellen und Schrumpfen, Vernässung und starke Austrocknung im Wechsel)
- geringe Garebereitschaft und entsprechend ungünstiges Gefüge
- vergleichsweise hohes Nährstoffpotential (Ackerzahl bei 50 bis < 60)



Unmittelbar südlich ist der Boden durch Lehm - Vega (h2l, Auelehm) gekennzeichnet, welcher noch stärker der Vernässung unterliegt.

Abbildung 19: Bodenkarte (Quelle: geoproxy)

Nachweise sind für den Raum Niederrimmern nicht bekannt. Insgesamt wird von keiner Habitateignung für den Feldhamster ausgegangen.

Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass der Ortsrand (Wegsäume, Grünland/Weide, sonnenexponierter Hang) zumindest temporär von der streng geschützten und in Thüringen allgemein verbreiteten **Zauneidechse** aufgesucht wird. Das Vorhandensein von Eiablageplätzen ist dabei nicht wahrscheinlich (keine entsprechenden Habitate vorhanden). Zur Vermeidung des baubedingten Tötens von Einzelindividuen wird auch hier ein Zeitfenster für die Baumaßnahmen vorgegeben (Vorsorgeprinzip): Der Baubeginn für die Baufeldfreimachung - Offenland soll während der Aktivitätszeit der Zauneidechse zwischen Ende April und Anfang Oktober erfolgen, damit diese bei Erfordernis in die umgebenden Lebensräume flüchten kann. Alternativ ist das Gebiet vor Baubeginn durch einen Artspezialisten (Begehung) zu kontrollieren - dies müsste dann zeitlich vorlaufend während der Aktivitätszeit (Sommermonate) erfolgen. Ein wesentlicher Lebensraumverlust wird nicht prognostiziert.

Im Plangebiet sind im Wesentlichen kommune, anpassungsfähige Tierarten zu erwarten, die bei Störwirkungen und geringfügigen Lebensraumverlust auf das Umfeld ausweichen können. Auch stellen die rückwärtigen anzulegenden Gärten einen neuen Lebensraum zur Verfügung. Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit und die Oberbodenfreimachung in den Sommermonaten vorzunehmen; zur weiteren Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten wird eine ökologische Begleitung des Bauvorhabens vorgesehen.

Insgesamt sind i.V.m. der Bauzeitenregelung (Vorsorgeprinzip) und den grünordnerischen Maßnahmen **keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote)** zu erwarten.

Ergebnis - Prüfung Umweltbelange i.V.m. den Anforderungen des § 13 BauGB

- ⇒ Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen = erfüllt
- ⇒ Grundfläche weniger 10 000 m² = erfüllt
- ⇒ Wohnnutzung im Zusammenhang bebauter Ortsteile = erfüllt
- ⇒ es liegen keine Gefährdungen durch Störfallbetriebe vor = erfüllt
- ⇒ keine Auswirkungen auf Verpflichtungen zum Artenschutz = erfüllt
- ⇒ keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten = erfüllt
- ⇒ keine Auswirkungen auf Verpflichtungen zum Gebietsschutz = erfüllt

Die Anforderungen des BauGB § 13 und im Speziellen des § 13b sowie zum Gebiets- und Artenschutz werden für das Vorhaben Wohngebiet „Sülzenanger“ in der Gemeinde Niederrimmern erfüllt; von einer **Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird deshalb gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.**

7. Städtebauliche Begründung der textlichen Festsetzungen

7.1 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Wohngebiet „Sülzenanger“ wird planungsrechtlich die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gesichert. Die Planungsabsicht ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bei der Entwicklung des Wohngebietes „Sülzenanger“.

Bei der Erarbeitung des Entwurfes fanden die folgenden Planungsziele Berücksichtigung:

- planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für freistehende Einfamilienhäuser und/oder Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit
- Zufahrt zum Plangebiet über die bestehenden Gemeindestraßen „Sülzengasse“ und „Anger“
- wirtschaftliche und ressourcenschonende Erschließung durch ermöglichte Wohnbebauung an der bestehenden Erschließungsstraße „Sülzenanger“
- qualifizierter Übergang des im Zusammenhang bebauten Siedlungszusammenhangs in die freie Landschaft, Ein-/Durchgrünung des Wohngebiets

Vordergründiges Planungsziel ist es, für die Grundstückserwerber einen möglichst großen Spielraum für die Umsetzung ihrer individuellen Bauwünsche zu belassen. Die Lage am Ortsrand begünstigen eine solche geringe Regelungstiefe, da das Plangebiet sich nicht innerhalb gewachsener Baugebiete befindet, sondern es unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt, der städtebaulich als eher heterogen einzustufen ist. Aus diesem Grund werden nur aus zwingenden Gründen heraus und so wenig wie möglich einschränkende Festsetzungen z. B. zu Bauformen, Höhen usw. getroffen und durchgängige Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt. Über die Vorgabe maximaler Höhen von Einfriedungen hinaus werden keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO getroffen, ebenso wird die Größe der Nebenanlagen nicht beschränkt.

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Sülzenanger“.

Daraus abgeleitet werden nachfolgend die Inhalte des Bebauungsplanes aufgezeigt.

7.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Ziel ist dabei, die umgebende Wohnnutzung zu ergänzen.

Zulässig ist die Hauptnutzungsart „Wohngebäude. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind.

Die ausnahmsweisen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) werden u.a. auf Grund des zu erwartenden Umfangs und zu erwartender Immissionen im gesamten Planbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Planungsziel ist es, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Zentrum der Ortslage der Gemeinde Niederrimmern zu konzentrieren.

Die eventuell bestehenden Beeinträchtigungen und Störungen, die von der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, sind im Plangebiet, dass sich am Siedlungsrand der Ortslage Niederrimmern befindet, zu akzeptieren.

7.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO)

Mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Städtebau im Planbereich entscheidend geprägt. Beabsichtigt ist die Neuordnung des Areals zu einem Wohnbaustandort mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung – Einzel- und Doppelhausbebauung – mit jeweils maximal einer Wohneinheit. Der künftigen Bebauung soll ein möglichst großer städtebaulicher Gestaltungsrahmen eingeräumt werden, insbesondere auch im Hinblick auf die möglichen Hausformen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und durch die zulässigen maximalen Höhen (First-, Trauf- und Attikahöhen) gemäß § 18 BauNVO.

Um die städtebauliche Ordnung gewährleisten und dem Schutz des vorhandenen Landschaftsbildes sowie dem Artenschutz Rechnung tragen zu können, wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer zulässigen maximalen Höhe definiert. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass es im Bereich der Wohnnutzungen nicht zu baulichen Überhöhungen oder Verschattungen kommt.

Das Höhenprofil im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

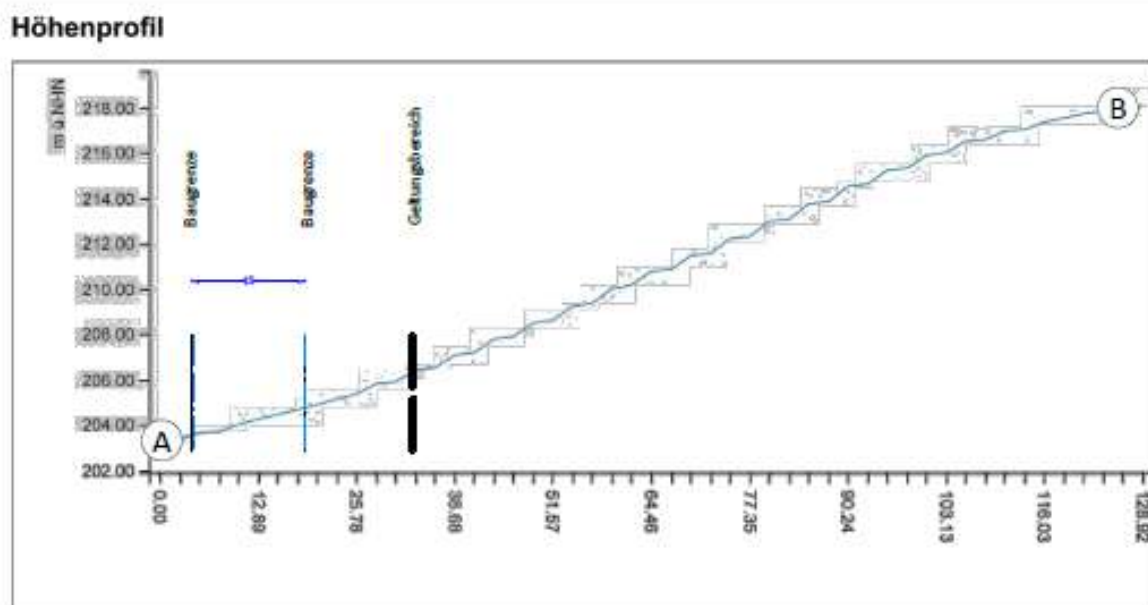
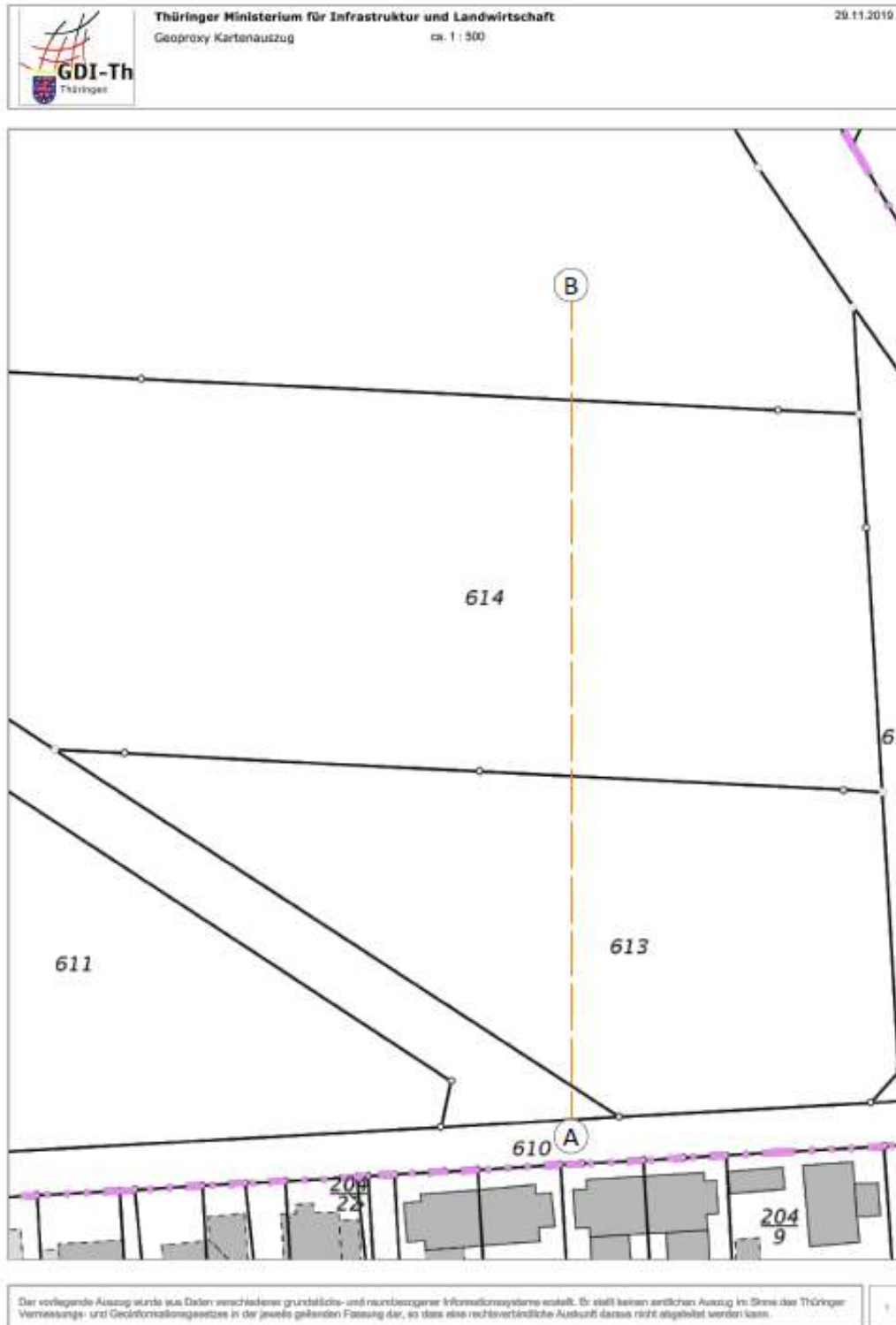


Abbildung 20: Höhenprofil Plangebiet



Für die baulichen Anlagen wird für die Oberkante der Attika (OA) eine maximale Höhe von 7,50 m über NHN der Straße „Sülzenanger“ sowie eine maximale Traufhöhe (TH) von 5,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 7,50 m über NHN der Straße „Sülzenanger“ festgesetzt (siehe nachfolgende Prinzipskizze). Der Planzeichnung sind drei ausgewählte Höhenbezugspunkte in Metern über NHN sowohl in der Erschließungsstraße „Sülzenanger“ als auch im Gelände zu entnehmen.

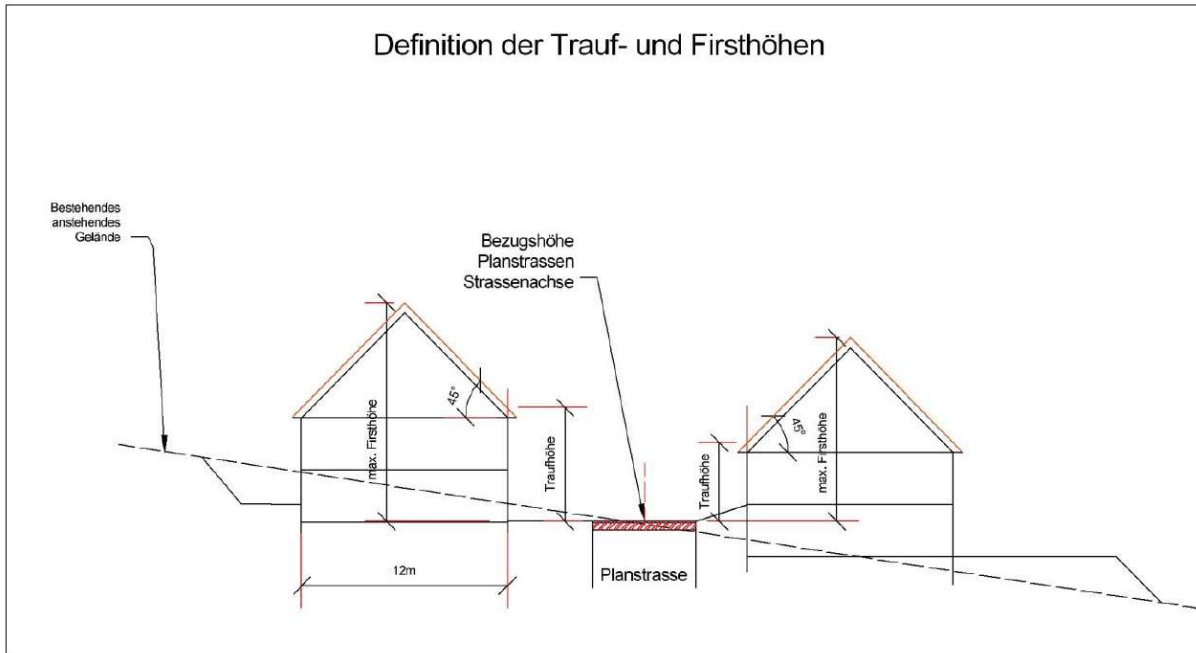


Abbildung 22: Prinzipskizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen²

Bei der Attika- oder Trauf- und Firsthöhe ist jeweils der höchste Punkt entlang der Attika- oder Trauf- und Firstlinie maßgebend.

Höhenbezugspunkt ist das Maß zwischen dem höchsten Punkt entlang der Attika- oder Trauf- und Firstlinie des geplanten Hauptgebäudes und der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Sülzenanger), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes (siehe Skizze). Als Straßenoberfläche wird die Höhe der Fertigdecke der anbaufähigen Straße bestimmt.

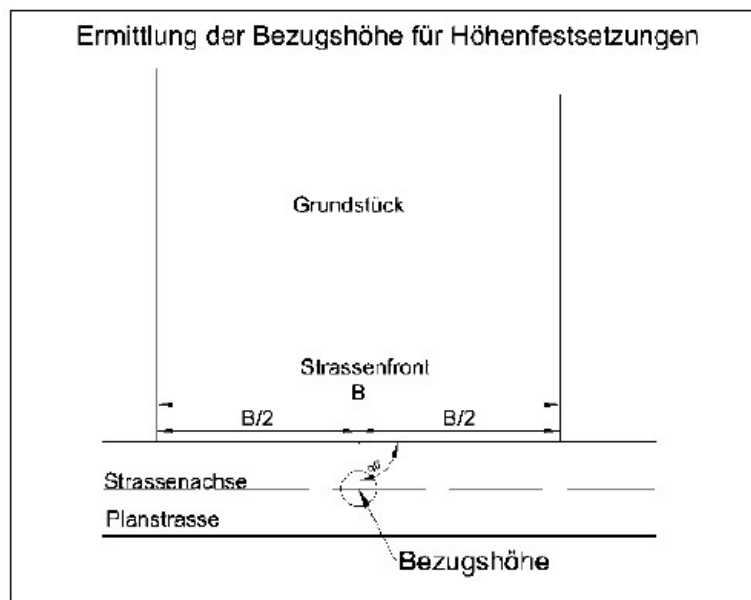


Abbildung 23: Prinzipskizze zur Ermittlung der Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen³

² Bebauungsplan "Am Appenheimer Pfad II", Textliche Festsetzungen, Gemeinde Nieder-Hilbersheim Kreis Mainz-Bingen, Stand Juli 2012

³ Bebauungsplan "Am Appenheimer Pfad II", Textliche Festsetzungen, Gemeinde Nieder-Hilbersheim Kreis Mainz-Bingen, Stand Juli 2012

Durch den Verzicht auf Festsetzungen bestimmter Dachformen innerhalb des Gebietes wird grundsätzlich ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Gebäudearchitektur zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem jeweiligen Baugrundstück sichergestellt. Im gesamten Geltungsbereich wird die Obergrenze der zulässigen Grundflächen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO von 0,3 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO im gesamten Plangebiet unzulässig.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Mit der Festsetzung soll die Integration der Stellplätze und Garagen in die Baukörper unterstützt sowie die Einschränkung anderer Nutzungen aufgrund der begrenzten GRZ als Folge ausgeschlossen werden.

Die Gesamtfläche (Nettobauland) des Allgemeinen Wohngebietes umfasst 5.010 m². Es ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Somit darf eine Fläche von maximal 1.503 m² mit Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden.

7.4 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22, 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus der innerhalb von Baugrenzen liegenden Baugrundstücksfläche. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. In der Planung erfolgt die Festsetzung eines Baufeldes mit einer Fläche von insgesamt 5.010 m².

Lage und Größe orientieren sich an dem vorliegenden Nutzungs- und Gestaltungskonzept. Im Entwurf der Planung werden parallel zur erschließenden Verkehrsfläche „Sülzenanger“ ein durchgehendes Baufeld festgesetzt, damit wird einer zu strengen Vorgabe zum Standort der künftigen Gebäude und der daraus folgenden Parzellierung entgegengewirkt. Die Wohnbebauung soll straßennah erfolgen, daher werden die rückwärtigen Baugrenzen mit einem Tiefenabstand von 15 m ab der vorderen Baugrenze festgesetzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig. Dabei werden zur Vermeidung von störenden Emissionen Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen, lediglich Hundezwinger und Volieren sind zugelassen. Bezüglich der Abstandsflächen ist die ThürBO einzuhalten.

Die Bauweise gemäß § 22 BauNVO ist die besondere Bestimmung für die Anordnung der Hauptgebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Grundsätzlich ist im Planbereich eine offene, abweichende Bauweise umzusetzen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Einzelhäuser

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper. Das bedeutet, dass ein seitlicher Grenzabstand, der sich nach der Thüringer Bauordnung (ThürBO) berechnet, über die gesamte Tiefe des Grundstückes einzuhalten ist.

Die Wohngebäude sind als Einzelhäuser bis maximal 15 m Gebäudelänge parallel zur Straßenverkehrsfläche mit seitlichem Grenzabständen zu errichten.

Doppelhäuser

Doppelhäuser sind gekennzeichnet durch eine Grundstücksgrenze zwischen beiden Gebäuden und jeweils einen seitlichen Grenzabstand. Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Sie müssen wechselseitig architektonisch gestalterisch verträglich aufeinander abgestimmt sein.

Die Wohngebäude sind als Doppelhäuser bis maximal 18 m Gesamtgebäuelänge (max. 9 m je Doppelhaushälfte) parallel zur Straßenverkehrsfläche zu errichten.

Mit der Festsetzung der offenen, abweichenden Bauweise im gesamten Plangebiet und aufgrund der Größe der bebaubaren Grundstücksflächen besteht im Zusammenspiel mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend Flexibilität, um die angestrebte Vielfalt möglicher Hausformen zu realisieren. Bezüglich der Abstandsflächen ist die ThürBO einzuhalten.

7.5 Verkehrsfläche, Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 49 ThürBO)

Die innere Erschließung erfolgt über die Bestandsstraße „Sülzenanger“, die an die Bestandsstraßen „Sülzengasse“ im Osten und an den „Anger“ im Westen anknüpft. Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung überwiegt die Anlieger- und Aufenthaltsfunktion, so dass die Straßenverkehrsfläche als gemischt genutzte Verkehrsflächen ohne separate Gehwege mit einer Fahrbahnbreite von 6 m vorgesehen wird, was vor allem der Verkehrsberuhigung dient. Der Ausbaugrad des vorhandenen asphaltierten Straßenkörpers bleibt bis auf die bauliche Ergänzung der Grundstückszufahrten unverändert.

Zum Nachweis der äußeren Erschließung wird der angrenzende Teil des Sülzenangers (Flurstück 610 tlw. Flur 4, Gemarkung Niederrimmern) mit in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Dieser wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet gesichert.

Gemäß § 49 Abs. 1 Thüringer Bauordnung (ThürBO) müssen bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, geeignete Stellplätze oder Garagen hergestellt werden. Nach § 49 Abs. 2 ThürBO sind die Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Grundstückszufahrten innerhalb der privaten Grundstücksflächen.

Gemäß der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) wird empfohlen pro Einfamilienhaus 1-2 Stellplätze je Wohnung zu errichten. Um die öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr, der durch die Neuerrichtung baulicher Anlagen hervorgerufen wird, zu entlasten, entspricht es der gemeindlichen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 12 und 14 BauNVO Stellplätze, Garagen sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen und somit auch die natürlichen Funktionen des Bodens erhalten bleiben.

7.6 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekom) an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Die abwassertechnische Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Abwasserverband Grammetal frühestens ab 2020/2021 durch eine im Bereich der Straßenverkehrsfläche verlaufende Trasse der Abwasserleitungen. Der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes ist maßgeblich davon abhängig, dass das Plangebiet abwassertechnisch erschlossen ist.

Aus abwassertechnischen Gründen sind Stützmauern zur offenen Landschaft im nördlichen Bereich des Plangebietes unzulässig. Baurechtlich stellen diese keine Einfriedungen dar. Sie dienen der Sicherung von Grundstücksveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen.

Für Rettungszwecke ist im Bereich der Straßenverkehrsfläche eine Fläche von netto 7,00m x 12,00m zu jeder Tag- und Nachtzeit freizuhalten.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden für das Plangebiet getroffen:



Abbildung 24: Eingrünung Plangebiet

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

Durchgrünung des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten, mindestens mit einer Anlage von Grünland durch eine Ansaat, und dauerhaft zu pflegen, Schotter-/Steinflächen mit einer Pflanzbedeckung unter 80 % sind unzulässig.

- ⇒ Ziel: Gärtnerische Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung, Schaffung von Lebensräumen für Tierarten der Siedlungen und Siedlungsränder;

Randliche Eingrünung der Wohngrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind auf den privaten Baugrundstücken Laubsträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt als niedrigwüchsige Hecke (Höhe ca. 2 m), die Sträucher sind zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand von 1-1,5 m zu pflanzen. Für die Pflanzung ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial, Pflanzqualität 2x verpflanzt, Pflanzhöhe 60 -100 cm, 3-5 Triebe zu verwenden mit mindestens 4 Arten der vorgegebenen Pflanzenliste:

- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Ribes* - in Arten / Sorten (z.B. Johannesbeere, Stachelbeere)
- *Rubus* - in Arten / Sorten (z.B. Brombeere, Himbeere)
- *Rosa canina* (Wildrose)
- *Rosa rubiginosa* (Weinrose)
- *Viburnum lantana* (Schneeball)

Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen, sodass die Wuchshöhe von 2 m nicht wesentlich überschritten wird.

- ⇒ Ziel: Randliche Eingrünung der Wohngrundstücke, landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsrandes / Biotopverbund, Schaffung von Lebensräumen u.a. für die Avifauna, Abgrenzung zum Acker (gleichzeitig Schutz von Einträgen aufgrund der Hangneigung)

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. ThürBO)

Der Erfolg der Entwicklung des Wohngebietes hängt insbesondere von seinen gestalterischen Elementen und der Einfügung in die umgebende Siedlungslandschaft ab. Die im nachfolgenden aufgeführte Festsetzung soll insgesamt dem stadtgestalterischen Anspruch an den Entwicklungsbereich Rechnung tragen. Gleichzeitig sollen die individuellen Gestaltungsspielräume nicht unnötig eingeengt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen wirken auf den öffentlichen Raum und schützen gleichzeitig den Privatraum. Auf Grund ihrer städtebaulichen Wirkung soll ihre Höhe straßenseitig auf 1,20 m begrenzt werden.

Weitere Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit sollen nicht vorgenommen werden.

7.9 Erläuterungen zur Kartengrundlage

Die verwendete Plangrundlage wurde von Seiten des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt mit dem derzeit aktuellen Stand der Liegenschaftskarte verglichen. Die Übereinstimmung wurde festgestellt. Zum aktuellen Stand sind im Planbereich keine Vorgänge bzgl. Zu erwartender Flurstücksveränderungen anhängig.

Auf der Planunterlage wird ein entsprechender Verfahrensvermerk abgebildet, wo die Übereinstimmung zu gegebener Zeit bestätigt werden kann (Satzungsexemplar).

8. Nachrichtliche Übernahme/ Kennzeichnungen/ Hinweise

8.1 Nachrichtliche Übernahme

Gebiets-/Artenschutz

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) des EG-Vogelschutzgebiet Nr. 17 (DE 4933-420) „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“

- ⇒ Ziel: Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Natura 2000-Gebiets Nr. 17 „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“. Eine Bebauung innerhalb des Vogelschutzgebiets, dessen Grenzen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurde, wird durch die festgesetzte Baufeldgrenze vermieden.

Leitungsführung der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger“ wurde die Kabeltrasse der Niederspannung (NS) und der Mittelspannung (MS) übernommen.

Leitungsführung der Deutschen Telekom Technik GmbH

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger“ wurde nachrichtlich die Trasse der Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft der Deutschen Telekom Technik GmbH übernommen.

Leitungsführung des Wasserversorgungszweckverbandes Weimar

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger“ wurde nachrichtlich die Trasse der Trinkwasserleitung in Trägerschaft des Wasserversorgungszweckverbandes Weimar übernommen.

8.2 Hinweise

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Aspekte hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

Grünordnerische Hinweise/ Hinweise zum Artenschutz

Gehölzrodungen müssen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) erfolgen.

- ⇒ Ziel: Es erfolgt der Hinweis auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum für Gehölzrodungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Gehölzbrüter.

Der Baubeginn (Baufeldfreimachung - Offenland) soll während der Aktivitätszeit der Zauneidechse zwischen Ende April und Anfang Oktober erfolgen, damit diese bei Erfordernis in die umgebenden Lebensräume flüchten kann.

- ⇒ Ziel: Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass zumindest temporär die streng geschützte Zauneidechse vorkommt. Zur Vermeidung des baubedingten Tötens von Einzelindividuen (Vorsorgemaßnahme) wird ein Zeitfenster für die Baumaßnahmen - Baufeldfreimachung Offenland - vorgegeben.

Die Bauarbeiten sind durch eine fachkompetente Person ökologisch zu begleiten. Sollten geschützte Tierarten von den Arbeiten beeinträchtigt werden (insb. aufgrund der Nichteinhaltung des Zeitpunktes der Rodung und Oberbodenfreimachung), ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beim unerwarteten Auftreten besonders und streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit Berührungen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist umgehend die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Artenschutzregelungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind einzuhalten.

- ⇒ Ziel: Hiermit soll das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG verhindert werden. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der Bauzeiten sowie das Festlegen der weiteren Verfahrensweise mit der UNB, sollten diese nicht möglich sein.

Parken

Der private Stellplatznachweis soll auf dem Privatgrundstück erfolgen.

Landratsamt Weimarer Land - Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde

Innerhalb des Plangebietes sind der zuständigen Fachbehörde, dem Landratsamt Weimarer Land, keine Altlasten, Altstandorte sowie altlastenverdächtige Flächen bekannt. Sollten der Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger/Besitzer Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes vorliegen, ist die zuständige Fachbehörde (Umweltamt des LRA Weimarer Land) unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen.

Im Abstand von ca. 70 – 80 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung. Der Bereich Gemarkung Niederrimmern; Flur 4, Flurstück 614 ist als Altablagerung (Auffüllung einer ehem. Tongrube bzw. Ziegelei) im Thüringer Altlastenkataster unter der THALIS-Nr. 14365 geführt. Die Altablagerung befindet sich im gelöschten Status (Ersterfassung sowie Relevanzprüfung und Löschung). Der Bereich wurde vermutlich Mitte der 90er Jahre rekultiviert und seither landwirtschaftlich genutzt. Als Spektrum abgelagerter Materialien werden Bauschutt sowie hausmüllartige Abfälle aufgeführt.

Werden im Zuge von Tiefbauarbeiten kontaminierte bzw. organoleptisch auffällige Bereiche angeschnitten bzw. erfasst, so ist das Umweltamt (Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde: Herr Unruh-Harder – 03544/540-696 bzw. Herr Markscheffel – 03644/540191 im Landratsamt Weimarer Land zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) umgehend hinzuzuziehen.

Auffälliges Material ist zunächst zu separieren, temporäre Lagerflächen sind so auszubilden, dass infolge der Zwischenlagerung keine Gefährdung für die Schutzgüter zu besorgen ist (versiegelter Untergrund, Abdeckung von Materialien mittels Folien gegen Nässeeinwirkung bzw. geschlossenen Container bei nachweislich gefährlichen Abfällen).

Erforderliche Einzelanalysen bei konkretem Verdacht auf relevante Schadstoffparameter sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Eine Wiedereinlagerung möglicher Fremdmaterialien wie Hausmüll, Bauschutt/Betonbruch etc. sind im Zuge geplanter Baumaßnahmen nicht gestattet.

Die Abfallentsorgung geplanter Grundstücke erfolgt nach den Grundsätzen der Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises sowie den gesetzlichen Regelungen des Bundes/Landes. Mit Beginn der Nutzung sind Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung durch Anforderungen von Abfallgefäßen bei den Kreiswerken Weimarer Land (KWL, Tel.: 03644/540-675, 03644/ 540-677, 03644/540-678 und 03644/540-680) anzuschließen.

Trotz bereits bestehender Straßenführung sind im Zuge weitere Planungen die relevanten Arbeitsschutzvorschriften (DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ – 214-033 Mai 2012/aktualisierte Fassung April 2016 i.V.m. Betriebssicherheitsverordnung) entsprechend zu beachten.

Die Verkehrsflächen müssen für 3-achsige Sammelfahrzeuge ausgelegt sein und eine entsprechende Standfestigkeit aufweisen. Für ein gefahrloses Vorbeifahren an Hindernissen sind jeweils 0,50m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten zu berücksichtigen, d.h. die Mindestdurchfahrtsbreite beträgt 3,55m, Kurvenbereiche, Ein- und Ausfahrten, Pflanzinseln, Bodenschwellen und Parkplätze müssen auf die Besonderheiten der speziellen Schleppkurve angepasst werden. Die Anforderungen an das nötige Lichtraumprofil müssen beachtet werden (Bäume, Sträucher, Laternen). Von bereitgestellten Müllbehältern dürfen keine Gefahren, oder Behinderungen ausgehen.

Sollte eine Abholung anfallender Abfälle der Privathaushalte am einzelnen Grundstück oder mehreren Grundstücken nicht möglich sein, so ist die Absprache zwischen der Gemeinde und dem beauftragten Entsorgungsunternehmen ein Stellplatz/Abholplatz einzurichten. Nachfolgende Punkte sind zu beachten: Es ist auf ausreichende Bewegungsfreiheit für die erforderliche Anzahl und Größe der Abfallbehälter sowie die Ablagemöglichkeit für Sperrabfall zu achten. Die Fläche für die Bereitstellung muss vorausschauend auf die Anzahl der Nutzer und die anfallende Abfallmenge abgestimmt werden, dass Anfahren und Laden muss problemlos erfolgen können. Eine Einfriedung der Fläche wird empfohlen. Die Kommunikation dieses Bringsystems mit (zukünftigen) Anliegern und rechtssichere Dokumentation sind empfehlenswert.

Landratsamt Weimarer Land - Untere Wasserbehörde

Die Details der Grundstücksanschlüsse sind im weiteren Planungsverlauf mit dem Abwasserverband Grammetal abzustimmen.

Landratsamt Weimarer Land – Untere Immissionsschutzbehörde

Außeneinheiten zu Luft-Wärmepumpen sind so zu planen und zu errichten, dass Lärmbeeinträchtigungen zu den angrenzenden Nachbarn vermieden werden.

Hinweise für die Auswahl und die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen:

- Bei der Auswahl des Gerätes sollte auf die vom Hersteller angegebenen Schallleistungspegel geachtet werden. Es sind bereits Geräte erhältlich, bei denen der Schallleistungspegel unter 50dB (A) liegt.
- Hauptgeräuschquellen sind die Ventilatoren. Größere Ventilatoren und die damit verbundenen geringeren Drehzahlen erzeugen weniger Lärm.
- Die von den Ventilatoren erzeugenden Geräusche sollten nicht tonhaltig und die tieffrequentierten Geräuschanteile gering sein. Ist dies nicht den Herstellerangaben zu entnehmen, sollte beim Hersteller nachgefragt und eine Garantieerklärung eingeholt werden.
- Der Standort der Luft-Wärme-Pumpe oder die Lage von Luftein- und auslässen sollten im maximalen Abstand zu und idealerweise abgewandt von schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnräumen oder Außenbereichen wie Terrassen und Balkone liegen.
- Die Anlage sollte vorzugsweise nicht zwischen Gebäuden sondern in Richtung Verkehrsfläche aufgestellt werden. Eine Reflexion des Schalles an Wänden ist zu verhindern.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt errichtet werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Die Immissionsrichtwerte für Geräusche an den nächstgelegenen Wohnhäusern in Abhängigkeit der Einstufung des Gebietes gemäß Baunutzungsverordnung (WA) sind einzuhalten. Auskunft erteilt das Umweltamt des Landkreises Weimarer Land, Telefon: 03644/540-671.
- Mono-Splitsysteme (1 Innen- und 1 Außeneinheit) mit einem Füllgewicht von weniger als 3 kg dürfen ab dem 01.01.2025 nur noch Kältemittel enthalten, deren GWP unter 750 liegt. So sind z.B. die Kältemittel R 407C und R410A neben anderen ab diesem Zeitpunkt nicht mehr einsetzbar/verwendbar und müssen ersetzt werden.

Landratsamt Weimarer Land – Amt für Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst

Die Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen sind dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst im Landratsamt Weimarer Land, Bahnhofstraße 28, 99510 Apolda anzuzeigen.

Landratsamt Weimarer Land – Amt für Wirtschaftsförderung und Kulturpflege

- Untere Denkmalschutzbehörde
Im Denkmalsbuch sind keine Bodendenkmale auf den betreffenden Flächen verzeichnet. Zu beachten ist, dass Bodendenkmale im Denkmalsbuch dann registriert werden, wenn sie oberirdisch sichtbar oder von besonderer Bedeutung sind (§ 4 ThürDSchG). Es sind also nicht alle Bodendenkmale im Denkmalsbuch aufgeführt. Der Schutz der Denkmale ist lt. § 4 ThürDSchG nicht davon abhängig, dass sie in das Denkmalsbucheingetragen sind.
- Tourismus
Das Plangebiet liegt nördlich des Radfernweges Thüringer Städtekette. Es ist lediglich zu beachten, dass Baumaßnahmen, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, die Benutzung des Radweges nicht beeinträchtigen.
- Wirtschaftsförderung und Breitband
Die Gemarkung Niederrimmern ist flächendeckend mit einer Bandbreite von 100.000 kBit/s durch die Thüringer Netkom versorgt. Aufgrund ständig steigender Bandbreiten wird langfristig die noch bestehende Kupferinfrastruktur innerorts durch eine flächendeckende Glasfaserinfrastruktur abgelöst. Da es sich im Plangebiet um ein Wohngebiet handelt, das breitbandig erschlossen werden muss, ist zwingend nach DigiNetzG von Anfang an, eine vollständige Glasfaserinfrastruktur zu realisieren.
Bei allen geplanten Bauvorhaben/Tiefbaumaßnahmen, die das neue Wohngebiet betreffen, sind die notwendigen Leerrohrkapazitäten zu planen und mit zu verlegen. Ansonsten wird gegen das DigiNetzG gehandelt. Trotz all dem sind Schachtscheine für das geplante Bauvorhaben/Tiefbaumaßnahmen bei der Deutschen Telekom sowie bei der Thüringer Netkom zwingend einzuholen.

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG), Katasterbereich Erfurt

Im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens.

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Landwirtschaft Jena, Zweigstelle Sömmerda

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, wird auf landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen, die bei der Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte auftreten und nicht zu vermeiden sind.

Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Fläche sind einzuhalten (§46 ThürNRG).

Die Erreichbarkeit (Zuwegung) der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist während der Maßnahme und später jederzeit zu gewährleisten.

Baubeginn und Bauende ist mit dem Pächter der Fläche (Agrarproduktion Niederrimmern GmbH) abzustimmen.

Die Ackerfläche sollte möglichst erst nach der Ernte der Kulturen für die Baumaßnahme beansprucht werden. Ertragsausfälle die durch die Baumaßnahmen verursacht werden, sind dem Landwirtschaftsbetrieb entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entschädigen.

Bei der geplanten Maßnahme ist zu gewährleisten, dass kein Fremdmaterial auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückbleibt.

Wirtschaftswege sind nach der Baumaßnahme wieder in einem ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.

Bei einer vorzeitigen Pachtaufhebung ist dem Pächter (Bewirtschafter) eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Pachtaufhebungsentschädigung zu entrichten.

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Thüringer Landesamt für Umwelt, Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes

Einhaltung der Werte der DIN 4109: Die bauliche Ausführung von ggf. zu errichtenden Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen angrenzenden Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr.

Belange des Bodenschutzes

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Diese Bodenschutzbehörde entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise.

Thüringer Fernwasserversorgung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verlaufen Anlagen der Thüringer Fernwasserversorgung, die Fernwasserleitung OFL 12, DN 800 stahl und das Fernwirkkabel.

Die vorgenannten Anlagen sind in Lage und Verlauf zu beachten; deren Betriebsfähigkeit ist bei der Durchführung der Baumaßnahme zu sichern.

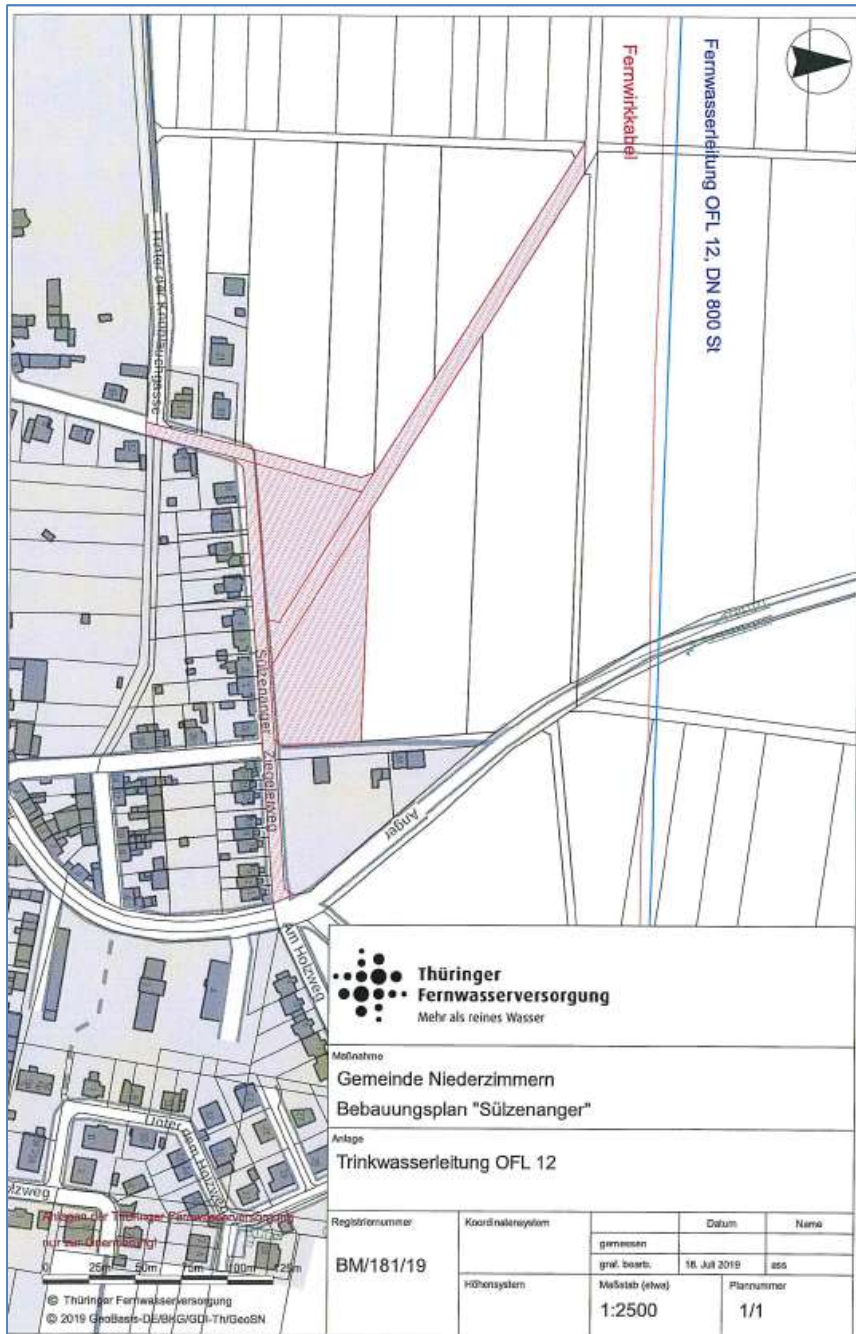
Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 sind den Anlagen folgende Schutzstreifenbreiten zugeordnet:

- Fernwasserleitung OFL 12, DN 800 Stahl je 5,00 m beiderseits der Rohrachse
- Fernwirkkabel je 1,00 m beiderseits der Kabelachse

Zum Schutz der Anlagen sind innerhalb dieser Schutzstreifen grundsätzlich ohne vorher abgestimmte zusätzliche Sicherungsmaßnahmen jegliche Bautätigkeit, Ablagerungen, Geländeregulierungen, Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und das Überfahren der Anlagen untersagt. Die Zugänglichkeit und die Zuwegung der Anlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den vorgenannten Anlagen ist die Thüringer Fernwasserversorgung bei der weiteren Planung und eventuellen Änderungen, unter Angabe der Registrierungsnummer BM/181/19, einzubeziehen.

Bei Fragen ist Frau Schröder-Scheit 0361/5509-180 zu kontaktieren.



TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG (TEN)

Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Bau Feld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln. Zu beachten ist, dass zeitweise außer Betrieb befindliche Leitungen wie in Betrieb befindliche zu behandeln sind. Vor Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen. Zu nutzen ist hierfür das Planauskunftsportal über den Link: <https://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzdienstleistung/Planauskunftsportal.aspx>.

Damit der Netzausbau außerhalb des Plangebietes von TEN geplant, vertraglich vereinbart und terminlich eingeordnet werden kann, ist diese in die weitere Planung einzubeziehen. Für die Erarbeitung einer Versorgungskonzeption benötigt TEN die Ausführungsplanung und detaillierten Angaben zu den einzelnen Anschlussobjekten. Erforderliche Flächen für die Versorgungsanlagen (Niederspannungskabel, Kabelverteilerschränke und Leerrohrsysteme) würde TEN während dessen Konzeptphase abstimmen. Um hierbei die Belange beider Seiten gleichermaßen zu berücksichtigen, sind weitere Planungsschritte im Plangebiet gegenseitig abzustimmen. Hierfür steht Herr Maron 0361/652-3237 zur Verfügung.

Um eine fristgerechte Versorgung der Grundstücke sicherstellen zu können, ist die Bedarfsanmeldung rechtzeitig vorzunehmen. Alle Informationen für die Netzanschlüsse sowie die Formblätter für die Anmeldung sind auf der Internetseite http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzanschluss/Verordnungen_und_Mustervertraege.aspx zu finden. Die vollständigen Unterlagen sind schnellstmöglich einzureichen, damit rechtzeitig ein Netzanschlussvertrag angeboten werden kann. Für die Vorbereitung und Herstellung des Netzanschlusses wird seitens TEN nach Vertragsunterzeichnung ca. 8 Wochen benötigt.

Sollten Konfliktpunkte mit dem TEN-Anlagenbestand auftreten, benötigt TEN für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag. Damit die Maßnahmen von TEN fristgerecht geplant werden können, sind Änderungsverlangen rechtzeitig anzumelden.

Die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 3, DGUV Vorschrift 38, DGUV Regel 100-500 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung muss gewährleistet werden. Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276.

Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2 m – Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,55 bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/Erdreich verbleiben.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 ist ein Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume) einzuhalten. Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstelle, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Außerdem ist die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zu informieren, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Es wird gebeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Archäologische Bodenfunde

Bei den Erdarbeiten können Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale in Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Publizitätsgebot

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, erlasse, DIN, etc.) können bei der Verwaltungsgemeinschaft Grammetal, Schlossgasse 19, 99428 Isseroda, eingesehen werden.

9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist wie folgt aufgeschlüsselt:

Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA)		Fläche in m²
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>		<i>5.010</i>
	davon Fläche innerhalb der Baugrenzen	2.030
	davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.980
<i>Straßenverkehrsfläche</i>		<i>1.050</i>
Summe aller Flächen im Geltungsbereich		6.060

Literatur- und Quellenverzeichnis

Rechtsgrundlagen

(die Rechtsgrundlagen werden im Satzungsexemplar auf der Planzeichnung integriert)

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des B-Planes Wohngebiet „Sülzenanger“ in der Gemeinde Niederrimmern sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Bekanntmachung der letzten Änderung am 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), Bekanntmachung der letzten Änderung am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S.49), mehrfach geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (**Thüringer Kommunalordnung - ThürKO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG**) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (**Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), mehrfach geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz – WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** V. v. 12.07.1999 BGBl. I S. 1554; zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 V. v. 27.09.2017 BGBl. I S. 3465,
- **Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)** vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), mehrfach geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 743)

sonstige Quellen

- **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)** Beschluss der Landesregierung zur Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm am 15.05.2014, verkündet am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen, am 05.07.2014 in Kraft getreten,

- **Regionalplan Mittelthüringen** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2012 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012)
- **Internetrecherche:** Kartendienste des TLUBN
geoproxy.geoportal-th.de
artenschutz.naturschutzinformationen.nrw

Bearbeitung:

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)
Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
www.leg-thueringen.de

T: +49 0361 5603-230
F: +49 0361 5603-336
E: sre@leg-thueringen.de