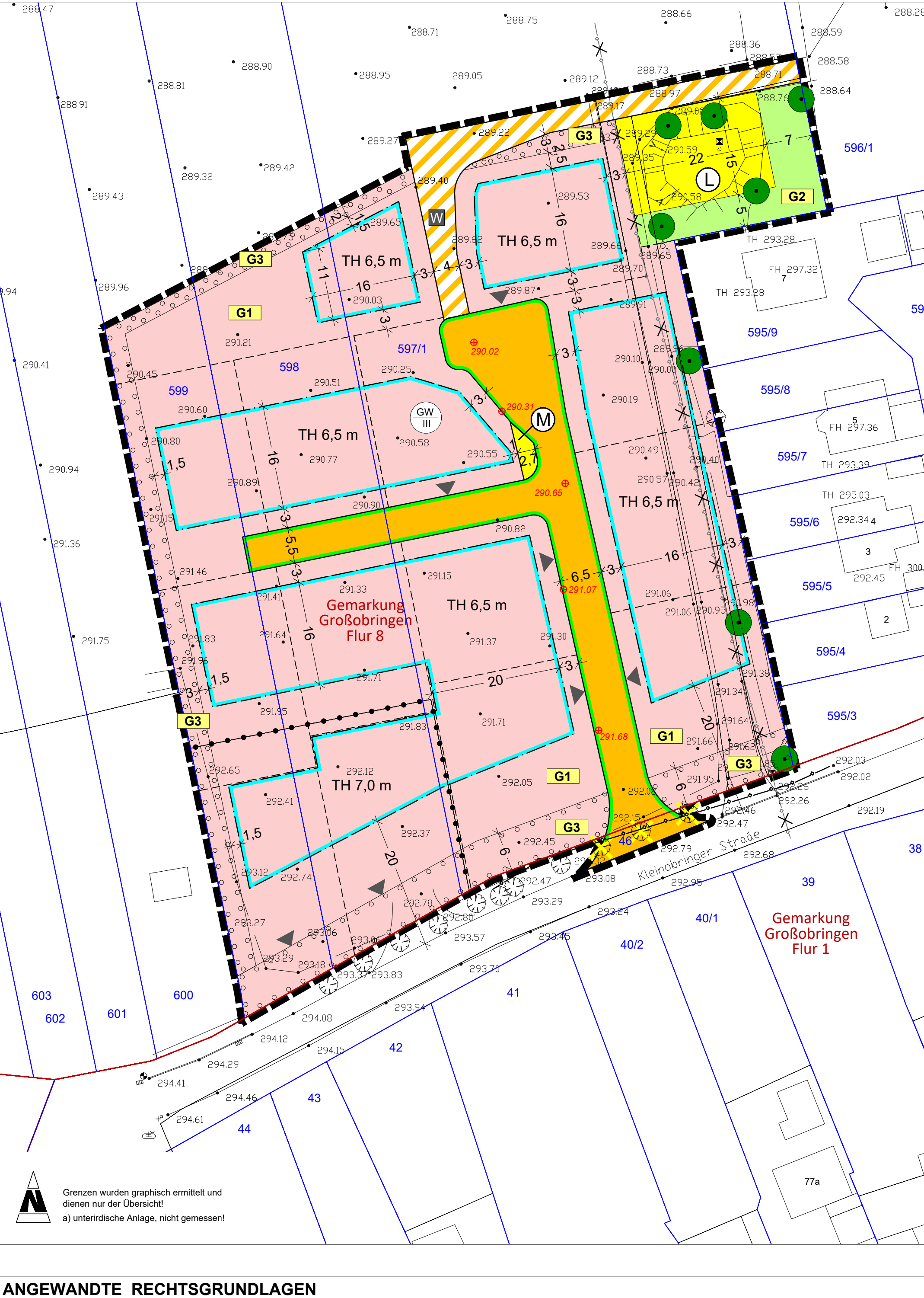


# Bebauungsplan für das Wohngebiet „Kleinobringer Straße“ der Gemeinde Am Ettersberg, Ortsteil Großobringen

## Teil A: PLANZEICHNUNG



### ANGEWANDTE RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Bauleitplanverordnung (PlanZV))** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist  
**Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)** vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)  
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist  
**Thüringer Gemeinde- und Landesentwicklungsverordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)  
**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)  
**Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutz-gesetz - ThürDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)  
**Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1986 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist  
**Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVPG-Gesetz - ThürUVPG-Gesetz)** vom 20. Juli 2007 (GVBl. Nr. 7, S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)  
**Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist  
**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist  
**Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019, das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285) geändert worden ist  
**Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2003, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

##### 1.1 Gebietsbezeichnung

Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

##### 1.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO;
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

##### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) festgesetzt.

##### 2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Traufhöhe festgesetzt. Diese wird gemessen als Höhenferenz zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade/ Oberkante Dachstuhl (Traufhöhenpunkt). Bei Flachdächern sind erforderliche Umgrenzungen (z. B. Attika bei kasibedeckten Dächern) einzubeziehen.  
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene nächstgelegene Bestandshöhe des Geländes in Meter über Normalhöhennull (NN) auf der zur Straße ausgerichteten Grundstücksseite bzw. als Erschließungsseite definierten Grundstücksseite innerhalb der dargestellten Straßenverkehrsfläche.  
Die max. Traufhöhe ist mittels Planschnitts im jeweiligen Baufile festgelegt.

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nrs. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

##### 3.1 Bauweise

Im Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

##### 3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Es wird festgesetzt, das höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenem, selbstständig nutzbarem Wohngebäude zulässig sind.

#### 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14, 22 Abs. 4 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO; Garagen und Carports sind mindestens 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf der Erschließungsseite des Baugrundstücks zurückzusetzen.  
Pro Baugrundstück sind 2 Stellplätze zu realisieren.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

#### 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

##### 5.1 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III ist folgendes ausgeschlossen:

- Verwendung von Öl als Heizmedium (Ölheizung / Ölkanten)
- Erdwärme als Heizmedium / Grundwasserwärmepumpenanlage

5.2 Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Schutzmaßnahme S1: Erhalt schützenswerter Einzelbäume am östlichen Rand des Plangebietes Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgäbige Bäume sind durch eine Neupflanzung mit gebietsheimischen Laub- oder Obstbäumen gemäß Pflanzliste 1 oder 2 in der Planqualität "Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm" 1:1 zu ersetzen.

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

5.3.1 Gestaltungsmaßnahme G1: Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (mindestens Anlage von Grünland durch eine Ansaat) und dauerhaft zu pflegen. Lose Material-, Schotter- und/oder Steinflächen (z.B. sog. "Schottergärten") jeder Art und Ausführung über 20 % der Fläche sind unzulässig. Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Pro Grundstück sind mindestens ein kleinblütiger Laub- oder Obstbaum in der Planqualität "Heister", Höhe 100-125 cm, sowie mindestens 3 standortgerechte Laub- oder Obststräucher in der Planqualität "verpflanzter Strauch", Höhe von 60/100 cm, zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Gebüszarten gemäß Pflanzlisten 1-4 (siehe Hinweise Kap. 3.1 unter Teil B - Textliche Festsetzungen).

5.3.2 Gestaltungsmaßnahme G2: Begrünung der öffentlichen Grünfläche Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft als Vegetationsfläche zu sichern. Vorhandene krautige Vegetation sowie vorhandene Bäume sind vorrangig zu erhalten. Abgäbige Bäume sind durch eine Neupflanzung mit gebietsheimischen Laub- oder Obstbäumen gemäß Pflanzliste 1 oder 2 in der Planqualität "Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm" 1:1 zu ersetzen.

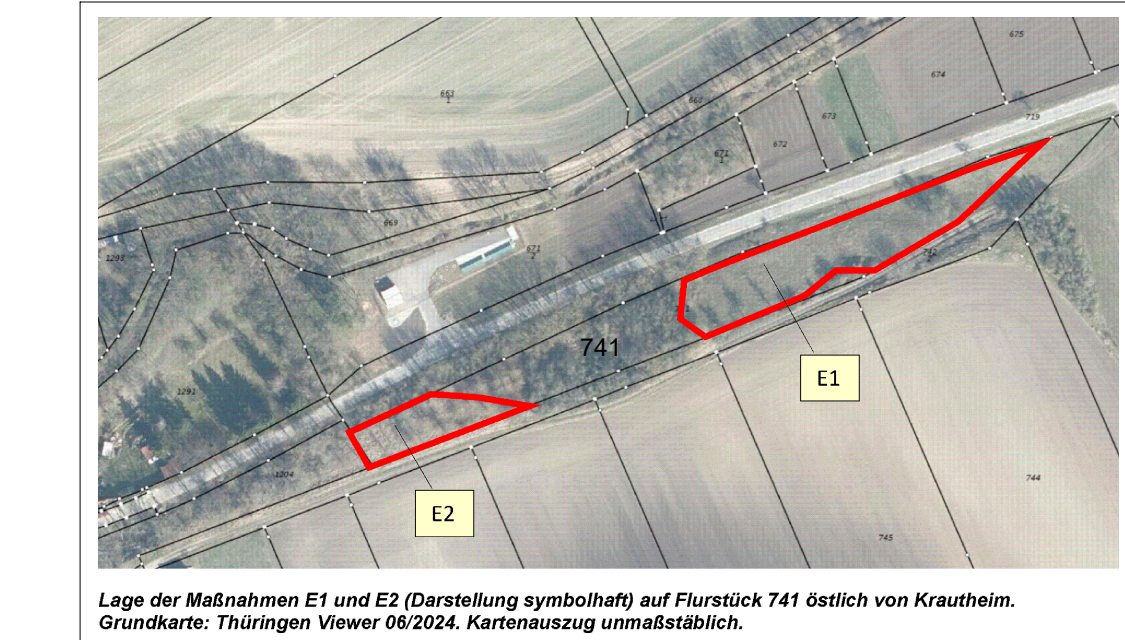
5.3.3 Gestaltungsmaßnahme G3: Anlage eines Obstgehölzgrünfelds An der südlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sind im Übergang zwischen Wohngebiet, freier Landschaft und Verkehrsfeld Neupflanzungen von Gehölzen (Obstbaum oder Wildobstbäume (Pflanzliste 1), schmalblättrige Laubbäume (Pflanzliste 2) und sonstiger standortgerechter, heimischer Laubsträucher (Pflanzliste 3) bzw. Obststräucher (Pflanzliste 4) anzupflanzen. Es sind Pflanzreihen locker mit Sträuchern einer Höhe von 60/100 cm gemäß Pflanzliste 3 oder 4 mit einem Pflanzabstand von 2 m zueinander und 2 m in der Reihe, versetzt angeordnet, zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in der Planqualität "Heister", Höhe 100-125 cm, in einem Pflanzabstand untereinander von 5-8 m gemäß Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO ist im Planzustellen ausgeschlossen. Zur Erschließung von 2 südwestlich geplanten Grundstücken kann der Planzustellen durch je eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4 m unterbrochen werden.

5.4 Externe Kompensationsmaßnahmen (§§ Abs. 1a BauGB)

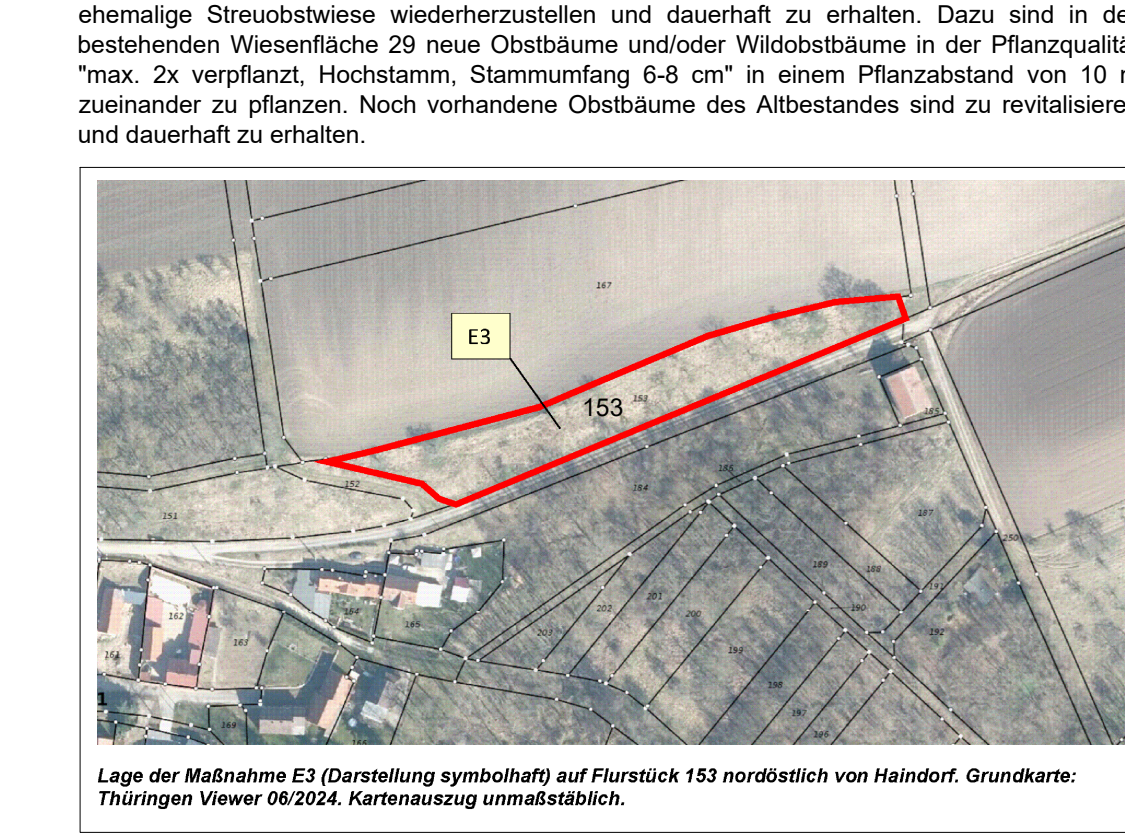
5.4.1 Ersatzmaßnahme E1: Anlage einer Streuobstwiese nahe Krauthelm Auf dem Flurstück 741 in der Flur 8 der Gemarkung Krauthelm ist auf 2.300 m<sup>2</sup> Fläche (Ostteil des Flurstücks) eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind in der bestehenden Wiesenfläche 23 neue Obstbäume und/oder Wildobstbäume in der Planqualität „max. 2x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 6-8 cm“ in einem Pflanzabstand von 10 m zueinander zu pflanzen.

5.4.2 Ersatzmaßnahme E2: Erweiterung eines Feldgehölzes nahe Krauthelm

Auf dem Flurstück 741 in der Flur 8 der Gemarkung Krauthelm ist auf 700 m<sup>2</sup> Fläche (Westteil des Flurstücks) ist zur Erweiterung des umgebenden Flächenbestandes eine Pflanzung von 40% Bäumen und 60% Sträuchern vorzusehen. Dabei sind gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzlisten 6 und 7 zu verwenden. Bäume sind dabei im Pflanzabstand 5-8 m und in der Planqualität "Heister, Höhe 100-125 cm" anzupflanzen. Sträucher sind im Pflanzabstand 2x1m in der Planqualität "verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm" anzupflanzen.



5.4.3 Ersatzmaßnahme E3: Wiederherstellung einer Streuobstwiese nahe Haindorf Auf dem Flurstück 153 in der Flur 1 der Gemarkung Haindorf ist auf 2.500 m<sup>2</sup> Fläche eine ehemalige Streuobstwiese wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind in der bestehenden Wiesenfläche 29 neue Obstbäume und/oder Wildobstbäume in der Planqualität "max. 2x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 6-8 cm" in einem Pflanzabstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Hoch vorhandene Obstbäume des Altbestandes sind zu revitalisieren und dauerhaft zu erhalten.



### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

#### 1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

##### Dächer

Für die geneigten Dächer von Hauptgebäuden sind Dachendeckungsmaterialien in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbblößen zu verwenden. Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind generell zulässig. Pultdächer sind an Hauptgebäuden ausgeschlossen. Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.

##### HINWEISE

#### 1. DENKMALPFLEGE

Bodendenkmale Archäologische Bodendenkmale und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodendenkmale ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher anzuzeigen.

#### 2. 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 Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeile von 20:00 bis 07:00 Uhr.

#### 3. GRÜNDORDNUNG

##### 3.1 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Obstbäume im WA: Kulturapfel (Malus domestica), Pflaume/Zwetschge/Edel-Pflaume etc. (Prunus domestica), Kulturbirne (Pyrus communis), Quitte (Cydonia oblonga), Süßkirsche (Prunus avium), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Essbare Vogelbeere (Sorbus aucuparia in Sorten), Pfirsich (Prunus persica), weitere Obstbäume sind zulässig.

Wildobstbäume im WA: Wildbirne (Pyrus pyramis), Vogelkirsche (Prunus avium), Thüringer Mehlebeere (Sorbus thuringica 'Fastigiata'), Speierling (Sorbus domestica), Kulturbirne (Malus sylvestris), Mehlebeere (Sorbus intermedia in schmalblättrigen Sorten, Sorbus aria in schmalblättrigen Sorten), Kirschlorbeer (Prunus cerasifera)

Pflanzliste 2 Schmalblättrige Laubbäume im WA: Zierapfel (Malus in Sorten), Zierkirsche (Prunus in Sorten), Feld-Ahorn (Acer campestre in Sorten), Hainbuche (Carpinus betulus in Sorten), Spitzahorn (Acer platanoides in Sorten), Pyramidenkiefer (Quercus robur 'Fastigiata' / Fastigiata Koster), Stadlinde (Tilia cordata 'Ranch'), weitere standortgerechte, schmalblättrige Laubbäume sind zulässig.

Pflanzliste 3 Sträucher und Wildobststräucher im WA: Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina), Blutroter Hartnagel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis)

Pflanzliste 4 Obststräucher im WA: Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Stachelbeere (Ribes alpinum), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Europäische Mispel (Elaeagnus germanica), Kulturrombeere (Rubus spec. in Sorten), Haselnuss (Corylus in Sorten), weitere Obststräucher sind zulässig.

Pflanzliste 5 Obstbäume und Gebietsheimische Wildobstbäume für E1, E3: Kulturapfel (Malus domestica), Kulturbirne (Pyrus communis), Süßkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus pyramis), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris)

Pflanzliste 6 Gebietsheimische Laubbäume und Wildobstbäume für E2: Wildbirne (Pyrus pyramis), Stachelbeere (Ribes alpinum), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Europäische Mispel (Elaeagnus germanica), Kulturrombeere (Rubus spec. in Sorten), Haselnuss (Corylus in Sorten), weitere Obststräucher sind zulässig.

Pflanzliste 7 Gebietsheimische Laubbäume und Wildobstbäume für E2: Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina), Blutroter Hartnagel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

##### 3.2 Baumschutz

Für die Realisierung der Baumaßnahmen sind die geltenden Regelwerke (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) einzuhalten. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Ettersberg ist zu beachten.

#### 4. EMISSIONEN / LÄRM

##### Emissionen

Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden. Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Fläche sind einzuhalten (§ 46 ThürNRG).

##### Lärmschutz

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  werden nach den Vorgaben der DIN 4109-02 von 2018 bestimmt. Im vorliegenden Fall gilt für die Außenbauteile der geplanten Wohnbebauung nur die Mindestschalldämmung von  $R_{w,ges} = +30$  dB. Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde: Besonders empfindliche Wohnräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sollten auf der von der Kleinobringer Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

#### 5. MUNITIONSFUNDE

Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

#### 6. EINSICHTNÄHME

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Am Ettersberg, Hauptstraße 23, 99439 Am Ettersberg, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

#### 7. ERDARBEITEN

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwasseremessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringischen Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bayerisch/thüringisch) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme ist unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an die Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

#### 8. ARTENSCHUTZ

Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzentrückung außerhalb der Brutzeit von Vögeln Eine Fällung von Bäumen ist im Zeitraum von März bis September nicht zulässig. Abweichend davon kann in begründeten Fällen die Naturschutzbehörde Ausnahmen erteilen, wenn eine Beeinträchtigung besonders geschützter Tierarten fachgutachterlich ausgeschlossen werden kann.

Vermeidungsmaßnahme V2: Bauvorbereitende Maßnahmen zur Vermeidung von Besiedlung durch den Feldhamster Um eine Betroffenheit einzelner Individuen auszuschließen, sind die Baulflächen bis zum Baubeginn unattraktiv für Feldhamster zu bewirtschaften. Dies ist durch einen regelmäßigen Flächenumbruch zu gewährleisten, um ein Aufwachen von Vegetation mit Habitatsteigerung für den Feldhamster zu unterbinden. Das Abschneiden der Bäume ist nur auf Flächen gestattet, die nachweislich keine Feldhamsterbesiedlung aufweisen. Im Zweifel sind die Flächen vor Baubeginn erneut durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen, ggf. weiterführende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Baureihenbegleitung Offentlicher Baureihenbegleitung durch das Abschneiden des Oberbodens im Bereich der Baulflächen ist vorrangig außerhalb des Zeitraumes von 01. März bis 30. September durchzuführen. Ist die Einhaltung dieses Zeitraumes nicht möglich, sind vor Baubeginn die Flächen auf das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten zu untersuchen (Brutvogel Offenland). Zur Vermeidung von Vögeln während der Bauzeiten sind ggf. gezielte Vergrämnungsmaßnahmen vor oder während der Baumaßnahmen im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

Vermeidungsmaßnahme V4: Ökologische Baubegleitung Im Zuge einer ökologischen Baubegleitung ist vor und während der Baumaßnahmen im Plangebiet sicher zu stellen, dass sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung eingehalten werden. Die jeweils Maßnahmenspezifischen Inhalte sind vor Baubeginn mit allen fachlichen Beteiligten abzustimmen und während der Bauzeiten sind ggf. gezielte Vergrämnungsmaßnahmen vor oder während der Baumaßnahmen im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

Ausgleichsmaßnahme A1: Installation geeigneter Ersatzquartiere für Fledermäuse An geeigneten Gehölzen im Plangebiet sind insgesamt 10 geeignete Fledermausquartiere anzubringen. Als Montageplatz sind vorzugsweise nordwestlich und östlich ausgerichtete, überwiegend schattige bis halbschattige Standorte mindestens 4 m Höhe bei freiem Anflug zu wählen.

#### 9. ERDWÄRME

Die Zulassung von Tiefenbohrungen für Erdwärmesondenanlagen wird wegen der Schutzgebietslage nicht in Aussicht gestellt.

#### 10. BAUGRUNDGUTACHTEN

Ausgehend von einer relativ weit fortgeschrittenen Subrosion sind Erdfälle und Einsenkungen zwar noch möglich, kommen aber selten vor und sind im Plangebiet bisher auch nicht bekannt. Im Rahmen der Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse sollte auf lokal ungewöhnlich hohe Lockergesteinsmächtigkeiten geachtet werden, da es sich hierbei um natürlich bzw. auch anthropogen bereits wieder verfüllte Subrosionsformen handeln könnte.

#### 11. VERSICKERUNG

Eine diffuse, flächige Versickerung ist erlaubnisfrei möglich. Die gezielte Versickerung über Versickerungsanlagen bedarf wegen der Schutzgebietslage einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG. Die Details sind, sollte dies zum Tragen kommen, im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Objekt- und Erschließungsplanung mit dem Zweckverband und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### 12. ALTLASTEN / DEPONIE

Die aus der Nachfolge entlassene Deponie Großobringen (Flur 8, Flurstück 586/1) befindet sich ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes. Es ist sicherzustellen, dass die Deponie in keiner Weise durch die geplanten Baumaßnahmen berührt wird. Dies gilt insbesondere auch für Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen oder die Entsorgung etwaiger Abfälle aus der Bautätigkeit.

### PLANUNTERLAGEN

##### Lage- und Höhenplan:

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Ulf Ziesemann, Lisztstraße 4, 99423 Weimar  
Gemarkung Großobringen, Flur 8  
Stand Planungsunterlagen: 25.11.2021; Lagebezug: ETRS 89 / UTM 32; Höhenbezug: NN

Ämtliches Legenschaftskaster:  
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG)  
Geoportal Thüringen; di-deby-2-0; Lizenzzeit: www.govdata.de/di-deby-2-0; Stand: 12.06.2024

### KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Legenschaftskaster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Erfurt, den ..... i.A. ....  
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Katasterberuf Erfurt

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Gemeinde Am Ettersberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Am Ettersberg, den .....

Bürgermeister ..... Siegel

#### 2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30.05.2022 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert sowie mit Schreiben vom 30.05.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

#### 3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.06.2022 bis 11.07.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 01.06.2022.

#### 4. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss / Entwurf- und Veröffentlichungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde, einschließlich der Begründung, vom Stadtrat der Gemeinde Am Ettersberg gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

1. Entwurf: 14.06.2023  
2. Entwurf: 13.01.2024

#### 5. Offenlegungsvermerk / Veröffentlichungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschl. Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt/ veröffentlicht. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit den Hinweisern, das Anzeigen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, im Amtsblatt der Gemeinde Am Ettersberg ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Am Ettersberg.

1. Entwurf: 10.07.2023 bis 11.08.2023 Amtsblatt 01.07.2023  
2. Entwurf: 04.03.2024 bis 08.04.2024 Amtsblatt 01.03.2024

#### 6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB schriftlich zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

1. Entwurf: Schreiben vom 03.07.2023  
2. Entwurf: Mail vom 26.02.2024

#### 7. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat der Gemeinde Am Ettersberg in einer öffentlichen Sitzung behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

1. Entwurf: Abwägung am 31.01.2024  
2. Entw