



Gemeinde Drei Gleichen

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA)
„Burgblick Drei Gleichen“ im Ortsteil Großbrettbach

Teil 2

Umweltbericht

Vorentwurf

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Gotha, im Oktober 2025

Verfahrensträger:

GEMEINDE DREI GLEICHEN

Schulstraße 1, 99869 Drei Gleichen

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

info@planungsgruppe91.de

Foto Titelblatt: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Burgblick Drei Gleichen“ im Ortsteil Großretzbach.
(Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Umweltschutzziele aus Gesetzen und übergeordneten Planungen.....	6
2	Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	10
2.1	Boden, Fläche.....	10
2.2	Wasser	11
2.3	Klima und Luft.....	12
2.4	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
2.5	Landschaftsbild, Erholungseignung	16
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	17
2.7	Kultur- und Sachgüter.....	18
2.8	Weitere Belange des Umweltschutzes	19
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
3	Status-quo-Prognose, Planungsalternativen	20
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	21
5	Zusätzliche Angaben	21
6	Zusammenfassung	22
7	Quellen, Abkürzungen	23



1 Einleitung

Die Gemeinde Drei Gleichen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA) „Burgblick Drei Gleichen“ im Ortsteil Großrettbach die bauplanerische Voraussetzung für die Errichtung von Wohnbebauung südlich der Ortslage auf einem landwirtschaftlichen Altstandort.

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen prinzipiell die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil in der Begründung, dessen erforderlicher Mindestinhalt in der Anlage 1 vorgegeben ist. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen des Vorhabens für Mensch und Natur zu begrenzen und mittels grünordnerischer Festsetzungen eine hohe Lebensqualität im Plangebiet und eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 14 ff. BNatSchG i. V. m. § 7 ff. ThürNatG strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im besiedelten und unbesiedelten Bereich an. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, für unvermeidbare Eingriffe werden nach Ausschöpfung des Minimierungsgebots Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgelegt. Falls erforderlich erfolgt hierzu im weiteren Planverfahren eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Außerdem ist im B-Plan-Verfahren abzu prüfen, ob die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen könnte. Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen und grünordnerischen Belangen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und erhalten damit Rechtswirksamkeit.

Im vorliegenden Umweltbericht zum Vorentwurf werden alle bisher zum Plangebiet recherchierten und erhobenen Umweltinformationen dokumentiert und die mit der Wohngebietsausweisung verbundenen Umweltauswirkungen beurteilt. Diese Angaben sollen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung als Grundlage für die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden dienen, sich abschließend zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der in der Entwurfsphase durchzuführenden Umweltprüfung zu äußern.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,92 ha und liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Großrettbach. Aktuell stellt sich das Plangebiet als brachliegender landwirtschaftlicher Altstandort mit Gebäudebestand, befestigten Flächen und Ruderalflur dar. Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf der überwiegend versiegelten und anthropogen vorbelasteten Fläche in Ergänzung der vorhandenen dörflichen Wohnbebauung weitere 20 bis 25 Wohnbaugrundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zu schaffen.



Das Plangebiet stellt den östlichen und 1. Teil der zu entwickelnden Gesamtfläche dar, die die Gemeinde im Süden der Ortslage aus einem Altstandort als neue Wohnbauflächen entwickeln möchte und dies im Entwurf des FNP entsprechend ausgewiesen hat (vgl. Abb. 4). Die Erschließung erfolgt von Osten über den Wandersleber Weg.

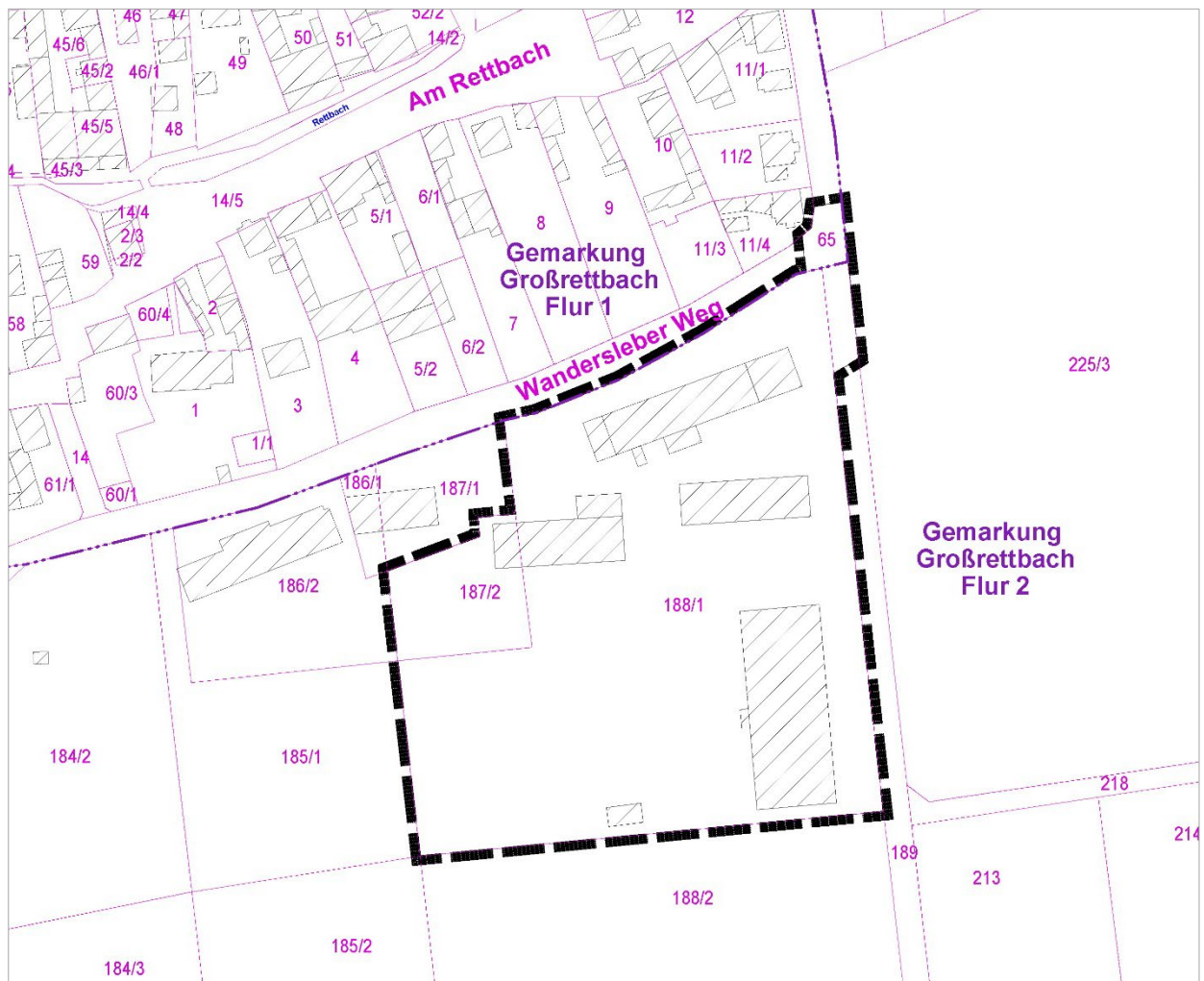


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Geoportal Thüringen, „Offene Geodaten“)



1.2 Umweltschutzziele aus Gesetzen und übergeordneten Planungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen und zu beachten.

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben der folgenden rechtlichen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- EU-Vogelschutzrichtlinie
- FFH – Richtlinie
- Gesetz über Natur und Landschaft (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG)
- EU-Wasserrahmenrichtlinie
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs 2 BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Thür. Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Wasserhaushalt

Nach § 48 Abs. 3 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) darf die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung des Bodens oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.



Naturschutz

Nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen. Der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und auch deren Vorbeugung ist im § 1 Abs. 1 BImSchG verankert.

1.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von natur- oder wasserschutzrechtlichen Schutzgebieten. Folgende Schutzgebiete befinden sich im weiteren Umfeld:

- Vogelschutzgebiet SPA 29 „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtäue“ - 2,2 km S
- FFH-Gebiet 55 „Apfelstädtäue zwischen Wechmar und Neudietendorf“ - 2,2 km S
- Naturschutzgebiet NSG 389 „Apfelstädtäue zwischen Wechmar und Wandersleben“ - 2,7 SW
- Vogelschutzgebiet SPA 16 „Ackerhügelland westlich Erfurt mit Fahnerscher Höhe“ - 3,4 km N
- NSG 379 „Seeberg“ und FFH-Gebiet 54 „Seeberg – Siebleber Teich“ - 4,7 km W

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete oder der Erhaltungsziele und Schutzzwecke ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.



Abb. 2: Schutzgebiete im Planungsraum (Quelle Thüringen-Viewer, 9/2024)
EU-Vogelschutzgebiet SPA (türkise Schraffur), FFH-Gebiet (rote Schraffur), Naturschutzgebiet (rote Fläche),
Kennzeichnung der Ortslage Großretzbach (rote Markierung)

1.2.3 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das LEP 2025 formuliert in Kap. 2.1 zur Daseinsvorsorge *„Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.“* (LEP 2025, S.18)

Zur Siedlungsentwicklung enthält das LEP im Kapitel 2.4.2 den Grundsatz, dass sich die *„Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke ... am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip ‚Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme‘ folgen (soll). Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.“* (LEP 2025, S. 35, Hervorhebung im Originaltext)

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011, 1. E RP-MT 2019)

Der RP-MT 2011 weist das Plangebiet als Teil des Siedlungsbereichs aus. Gemäß Grundsatz G 2-3 des RP-MT sollen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung *„bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.“* (RP-MT 2011, S. 15)

Nördlich des Plangebietes ist entlang des Fließgewässers Rettbach ein bandartiges Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-12 „Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Ingersleben und Nebentäler“ ausgewiesen, bei welchem *„dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden“* soll. (RP-MT 2011, S. 67) Im Entwurf des geänderten Regionalplans E RP-MT 2019 ist das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-12 in seiner Ausdehnung reduziert.

Südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet sowie großräumig um die Ortslage erstreckt sich das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 „Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt“, das für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen ist.

Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL Schleip, 1996) maßgeblich. In der Karte Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes wird das Plangebiet dem bebauten Bereich zugeordnet. Entwicklungsziele für diese Flächen umfassen unter anderem eine Förderung von dörflichen Strukturen sowie die Vermeidung einer Totalversiegelung. Um die baulichen Anlagen in die Landschaft einzubinden, sind die Siedlungsränder zu entwickeln. Die südlich und östlich angrenzende Ackerlandschaft soll für das Landschaftsbild, den Biotopverbund und den Erosionsschutz aufgewertet werden.



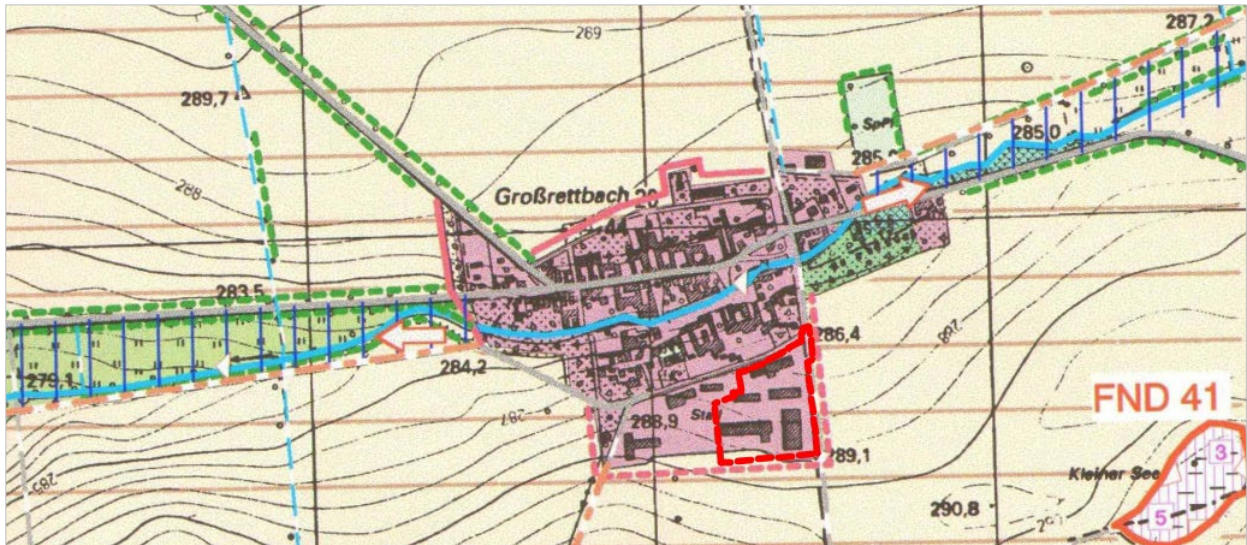


Abb. 3: Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans „Teilraum Neudietendorf“ (Quelle: INL Schleip, 1996), Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Umrandung)

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für die Landgemeinde Drei Gleichen befindet sich im Aufstellungsverfahren. Im 2. Entwurf des FNP ist südlich der Ortslage eine Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Teilbereich dieser Fläche entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Abb. 4: 2. Entwurf des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Drei Gleichen (Quelle: PG91, 2024), Kennzeichnung Plangebiet (rote Umrandung)

2 Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Grundlage der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Dabei werden schutzgutbezogen der aktuelle Zustand und die zu erwartenden Umweltauswirkungen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erläutert.

Der Ort Großrettbach befindet sich im Osten des Landkreises Gotha, etwas südlich der B7 zwischen Gotha und Erfurt. Großrettbach liegt am Rettbach und ist dem Naturraum „Innerthüringer Ackerhügelland“ zugeordnet. Das Plangebiet des B-Plans befindet sich in der südlichen Ortslage.

Mit der Aufstellung des B-Plans sind folgende umweltrelevante Veränderungen verbundenen, deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht geprüft und bewertet werden.

- Umnutzung landwirtschaftlicher Altstandort zu Wohngebiet
- Abriss landwirtschaftlicher Gebäude, Flächenentsiegelung
- Errichtung Erschließungsweg und Wohnbebauung mit GRZ 0,4
- Eingrünung des Wohngebietes nach Süden und Osten

2.1 Boden, Fläche

a) Zustandsbewertung

Das trockene und warme Thüringer Keuperbecken ist der Naturraum der Schwarzerden, die sich sowohl aus den Verwitterungsprodukten des Unteren und Mittleren Keupers als auch im Löss gebildet haben. Gemäß der Geologischen Karte (Kartendienst TLUBN) ist das Plangebiet überwiegend vom Unteren Keuper geprägt. Gemäß Bodengeologischer Übersichtskarte BGKK-100-TH (Kartendienst TLUBN) sind im Plangebiet Lehm-Schwarzerden (k1) anzutreffen, die sich in der Deckschicht aus Geschiebemergel auf Keupergesteinen gebildet haben. Diese Böden weisen eine hohe Leistungsfähigkeit hinsichtlich des Ertragspotentials, eine uneingeschränkte bis gering eingeschränkte Erosionswiderstandsfunktion sowie eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit bei ausgeglichenem Wasserhaushalt auf. In der Gesamtbewertung des Bodenfunktionserfüllungsgrades (Kartendienst TLUBN) ist der Geltungsbereich mit mittel bis sehr hoch bewertet. Das trifft jedoch nur auf die offenen Böden im Südwesten des Plangebietes zu, der überwiegende Teil der Flächen ist durch Bebauung und Versiegelung stark anthropogen vorbelastet.

Außerdem ist der ehemalige LPG-Standort zur Massentierhaltung einschließlich Tankstelle und Stellplätze für Landtechnik als Altlastenverdachtsfläche mit Nr. 04048 im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS geführt. Laut historischer Erkundung (Baugrund Jacobi) ist der Altlastenverdachtsbereich auf das nördliche Bestandsgebäude und dessen nahes Umfeld beschränkt, wo sich Garage, Werkstatt, Tankstelle mit Benzintank und Benzinabscheider sowie Lager für Altöl und Pflanzenschutzmittel befinden.



b) Prognose der Umweltauswirkungen

Während der Bauphase:

Durch den Rückbau der landwirtschaftlichen Gebäude und Flächenbefestigungen sowie die Sanierung der Altlasten werden vorhandene Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beseitigt, was eine enorme positive Wirkung hat. Während der Bauphase des Wohngebietes kann es zu Bodenumlagerungen und Bodenverdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen oder die Lagerung von Baumaterial kommen, wodurch das Schutzgut beeinträchtigt werden kann.

Nach Durchführung der Planung:

Anlagen- und betriebsbedingt kommt es aufgrund der Entsiegelung des Altstandortes von 1,14 ha (61% der 1,87 ha Grundstücksflächen) durch die anschließend geplante Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Erschließungsstraße insgesamt nicht zu Beeinträchtigungen, sondern zu einer Aufwertung des Schutzgutes Boden.

Die Umnutzung des agrarwirtschaftlichen Altstandortes zu einem Wohngebiet ist als Flächenrecycling positiv im Hinblick auf das Schutzgut Fläche zu beurteilen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung auf das unerlässliche Maß beschränkt werden. Altlasten sind fachgerecht zu entsorgen.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden zu sichern und wiederzuverwenden (DIN 18915, ZTVLa-StB 18). Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach Entsiegelung und baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

Maßnahmen zum *Ausgleich* nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Boden sind nicht erforderlich.

**Schutzgut Boden: positive Umweltauswirkungen,
Schutzgut Fläche: positive Umweltauswirkungen**

2.2 Wasser

a) Zustandsbewertung

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich der Straße Wandersleber Weg sind Versickerungsmulden angelegt. Vermutlich sind diese verbunden und münden als Entwässerungsgraben verrohrt in den die Ortslage von West nach Ost durchfließenden Rettbach. Für den etwa 110 m vom Plangebiet entfernt verlaufenden Rettbach (Gewässer 2. Ordnung) sind keine Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.



Grundwasser

In der Umgebung des Plangebietes ist gemäß Landschaftsplan Karte Grundwasser die Grundwasserneubildungsfunktion und das nutzbare Grundwasserdargebot gering und demzufolge die Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt. Aufgrund der im Plangebiet bestehenden Bebauung und flächigen Bodenversiegelung ist diese Funktion noch zusätzlich eingeschränkt. Die Empfindlichkeit gegenüber eindringenden Schadstoffen ist jedoch hoch. Im Bereich des nördlichen Bestandsgebäudes sind Altlasten von der einstigen agrarischen Nutzung überkommen. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Da das geplante Wohngebiet weit vom Fließgewässer Rettbach entfernt liegt, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan führt aufgrund der Revitalisierung eines überwiegend versiegelten Altstandortes zu einem gut durchgrünten Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 insgesamt zu einer Verringerung der Versiegelung. Der Oberflächenabfluss wird verringert, die Versickerung und die Grundwasserneubildung werden erhöht und die Altlasten werden entsorgt, was alles als positive Umweltauswirkung auf das Grundwasser einzustufen ist.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist die neue Versiegelung und somit die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Zufahrten und Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten. Grünflächen sind als unversiegelte Freiflächen zu gestalten. Die Altlasten sind fachgerecht zu entsorgen.

Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen und Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers einzurichten.

Schutzgut Wasser: positive Umweltauswirkungen

2.3 Klima und Luft

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk Thüringer Becken. Kennzeichnend für das Gebiet sind milde Temperaturen und sehr geringe Niederschläge, was auf die Regenschattenwirkung auf der Leeseite des Thüringer Waldes als auch der Fahner Höhe zurückzuführen ist.

Das Lokalklima des Plangebietes am Siedlungsrand ist gekennzeichnet durch große Gebäude und flächige Bodenversiegelung. Die umgebene offene Ackerlandschaft im Süden und Osten wirkt als



Kaltluftentstehungsgebiet. Beeinträchtigungen bestehen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen. Die verkehrsbedingte Lärmbelästigung der Ortsdurchfahrt hat auf das geplante Wohngebiet keine Auswirkung.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Veränderungen durch die Umwandlung von 1,87 ha überwiegend versiegeltem landwirtschaftlichem Altstandort in ein Dörfliches Wohngebiet sind mit der Reduzierung von Versiegelungen und somit der Verringerung von Temperatur und Verdunstungsrate verbunden. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird aufgrund der randlichen Lage zur Siedlung und der angrenzenden Ackerflächen keine relevanten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nach sich ziehen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf Klima und Luft tragen die GRZ von 0,4 zu einem hohen Grünanteil, die Festsetzung zu einem Gehölzflächenanteil von 30% und die Unzulässigkeit von flächenhaften Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten zu positiven Auswirkungen auf das Lokalklima bei.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Klima sind Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie auf Dächern und an Außenwänden der Wohngebäude zulässig.

Zum *Ausgleich* nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Kleinklima durch Flächenversiegelung werden entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Artenlisten sichern die Verwendung von standortgerechten und an den Klimawandel angepassten Gehölzarten.

Schutzgut Klima und Luft: keine Umweltauswirkungen

2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

a) Zustandsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der südlichen Siedlungsfläche Großretzbachs über den östlichen Teil des ehemaligen LPG-Standorts. Der Bestandsplan (Abb. 9) zeigt die derzeitigen Biotypen des Plangebiets. Den größten Anteil nehmen die versiegelten und bebauten Flächen der Agrargenossenschaft, ehem. LPG (9153) ein. Auf den unversiegelten und teilversiegelten Flächen des landwirtschaftlichen Altstandortes hat sich eine Ruderalflur (9392) entwickelt. Die Randbereiche des Wandersleber Weges im Norden und des Feldweges im Osten sowie die Freiflächen am Büro sind als grasreiche ruderalen Säume (4711) zu beschreiben. Die Mulden südlich des Wandersleber Weges erfüllen die Funktion eines Entwässerungsgrabens (2214), der nur temporär wasserführend ist. Auf dem großen Gelände gibt es nur einige wenige Gehölze, dazu gehören die sechs in Reihe stehenden Eschen-Ahorn-



Teil 2 – Umweltbericht (Vorentwurf)

Oktober 2025

Bäume am Wandersleber Weg, ein Eschen-Ahorn und eine Esche am östlichen Feldweg, einige Kirschen und Weißdorn an der südlichen Grenze zum Acker sowie zwei Eschen auf dem südlichen Wirtschaftshof.

Die Ruderalflächen und Gehölze dienen vor allem Wirbellosen, kleinen Wirbeltieren und Vögeln als Gesamtjahreslebensraum und Nahrungsbiotop. Als Bestandteil der Siedlung wird das Plangebiet von Katzen durchstreift, was die Bedeutung für bodenbrütende Vögel minimiert. Die Gebäude sind augenscheinlich nicht von Gebäudebrütern oder Fledermäusen besiedelt, genauere Untersuchungen liegen derzeit nicht vor.

Der Standort ist anthropogen geprägt. Die biologische Vielfalt der Ruderalflächen am Siedlungsrand und die Bedeutung der Biotope für Flora und Fauna sind als gering einzustufen. Gesetzlich geschützte Biotope sind in diesem Bereich nicht vorhanden, bedeutsame Vorkommen von Tieren und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Die nächsten Schutzgebiete liegen in ausreichendem Abstand.



Abb. 5: Wandersleber Weg Ri. W: Eschen-Ahorn-Reihe
li: nördliches Gebäude mit Bürotrakt



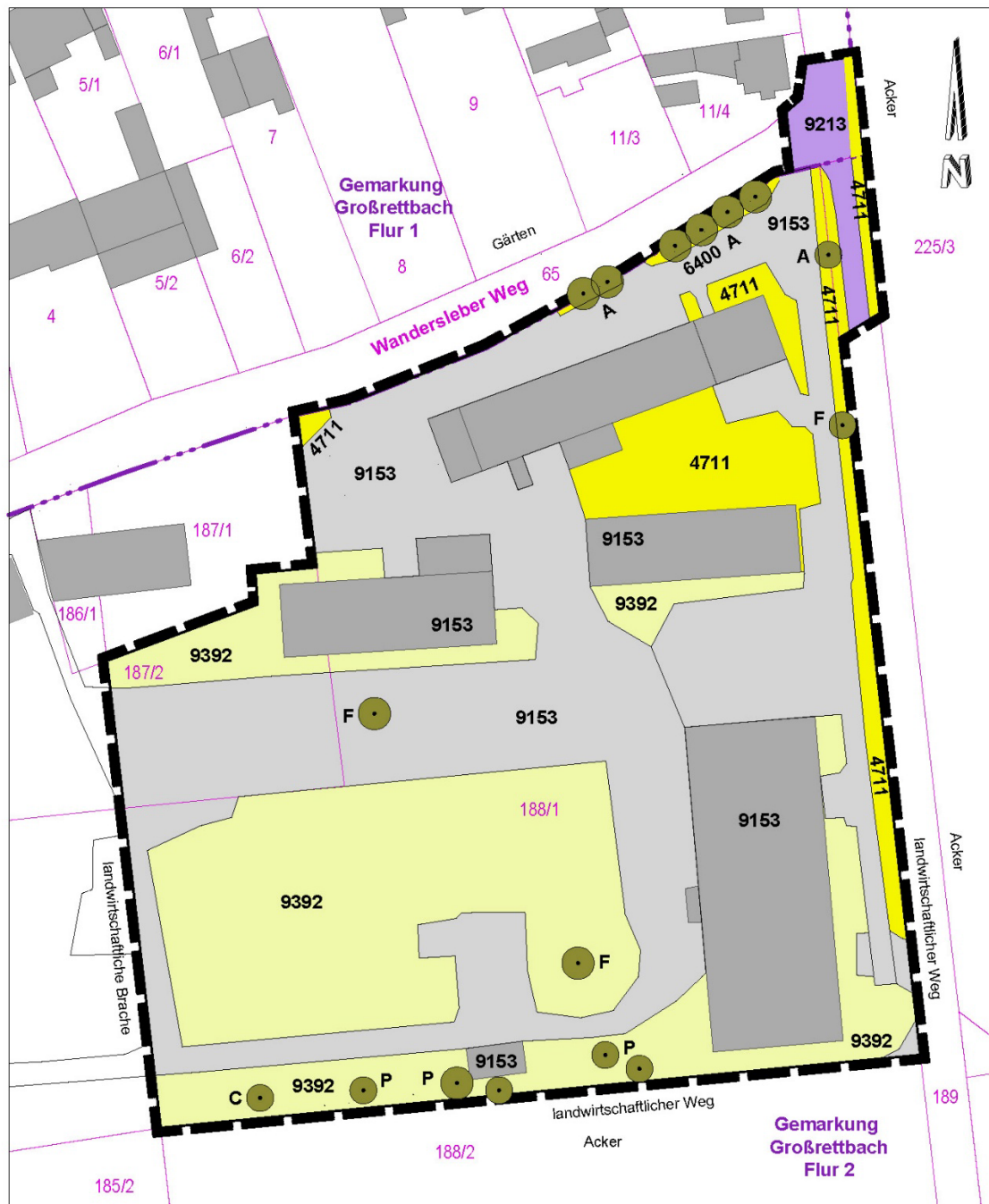
Abb. 6: westl. Zufahrt Ri. S: Wirtschaftshof versiegelt,
landwirtschaftliche Gebäude



Abb. 7: südliches Gebäude Ri. S, Flächenversiegelung



Abb. 8: südlicher Wirtschaftshof Ri. S, Flächenversiegelung,
Ruderalflur, wilde Kirschen am Rande zum Feld



BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN

- 4711 Grasreiche ruderaler Säume
- 9153 Agrargenossenschaft
- 9213 sonstige Straße
- 9392 Ruderalflur auf landwirtschaftl. Altstandort

- 6400 Einzelbaum
- A Acer negundo (Eschen-Ahorn)
- C Crataegus monogyna (Weißdorn)
- F Fraxinus excelsior (Esche)
- P Prunus avium (Kirsche)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenze; Flurstücksnummer
- Gebäudebestand

Abb. 9: Bestandsplan der Biotoptypen



b) Prognose der Umweltauswirkungen

Der Rückbau der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, die Entsiegelung der Flächen und die Entsorgung der Altlasten ermöglichen eine Rekultivierung des anthropogen vorbelasteten Standorts. Die im B-Plan vorgesehene Wohnbebauung wird nur einen Teil der rekultivierten Flächen wieder versiegeln. Der größere Teil der Fläche wird zu Hausgärten entwickelt, die die biologische Vielfalt erhöhen und Pflanzen und Tieren einen kleinteilig strukturierten Lebensraum bieten. Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden im Übergang zur Feldflur einfriedende Gehölzbestände angelegt, in denen die bestehenden Gehölze erhalten werden können. Auf dem neuen Spielplatz sind 6 Baumneupflanzungen geplant. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Verbesserungen für Tiere, Pflanzen und die Biodiversität mit sich bringt.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wird an der südlichen und östlichen Grenze des Wohngebietes ein Gehölzstreifen aus Sträuchern und Bäumen angelegt.

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen sind die vorhandenen Bäume am südlichen und östlichen Plangebietsrand als potenzielle Nahrungs- und Bruthabitate zu erhalten und in den geplanten Gehölzstreifen einzubeziehen. Erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Oktober bis Februar vorzunehmen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten auf Gebäudebrütende Arten und Fledermäuse zu untersuchen.

Zum *Ausgleich* nachteiliger Umweltauswirkungen durch Gehölzverlust sind auf dem Spielplatz 6 Laubbaum-Hochstämme zur Strukturierung und Beschattung der Spielfläche anzupflanzen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: positive Umweltauswirkungen

2.5 Landschaftsbild, Erholungseignung

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des landwirtschaftlichen Altstandortes am südlichen Rand der Ortslage Großrettbach im Übergang zur offenen Feldflur. Es wird aktuell von Norden über den asphaltierten Wandersleber Weg erschlossen, welcher auch als Wander-, Rad- und Reitweg genutzt wird. Der Feldweg entlang der östlichen Grenze ist südlich der geplanten Zufahrt unbefestigt und wird als Rad- und Reitweg genutzt. Das ehemalige LPG-Gelände wird von großen landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt, die eine visuelle Beeinträchtigung für das Landschaftsbild darstellen. Die Dächer der teils ungenutzten Bauten sind mit Photovoltaikanlagen bestückt. Das eingezäunte und überwiegend versiegelte Areal ist zu Erholungszwecken nicht nutzbar, es hat einen geringen Landschaftsbild- und Erlebniswert. Die westlich angrenzenden Flächen werden als Pferdekoppel genutzt, nördlich des Wandersleber Weges schließen hauptsächlich Gartenflächen an. Die aufgewachsenen wilden Kirschen und Weißdorn bilden im Süden einen grünen Ortsrand.



b) Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Umnutzung des Altstandortes zu einem Wohngebiet wird das Plangebiet überformt. Die großen landwirtschaftlichen Gebäude werden rückgebaut und von einer kleinteiligen Wohnbebauung ersetzt. Mit dem Vorhaben werden die visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes stark verringert. Zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes und zur Wohngebietseingrünung werden nach Osten und Süden 5 m breite Gehölzstreifen angelegt. Die vorhandenen Gehölze am südlichen und östlichen Plangebietsrand können erhalten werden. Die GRZ von 0,4 ermöglicht eine gute Durchgrünung des Wohngebietes. Die Erholungseignung des Gebietes wird durch die attraktiv gegliederte Neubebauung mit Durchwegungsmöglichkeit gesteigert.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sollten die bestehenden Bäume im Süden und Osten als Eingrünung erhalten bleiben.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild ist das Maß der baulichen Nutzung begrenzt und eine fußläufige Durchwegung geplant.

Zum *Ausgleich* negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als Eingrünung des Wohngebietes im Süden und Osten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung: positive Umweltauswirkungen

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

a) Zustandsbewertung

Aktuell stellt sich das Plangebiet als wenig genutzter Agrarstandort dar, der in den letzten Jahren vorrangig der Erzeugung regenerativer Energie diene. Über die visuelle Beeinträchtigung der Umgebung hinaus fand kaum eine Lärmbelastung angrenzender Nutzungen statt. Aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand ist das Gelände vom Verkehrslärm der Ortsdurchfahrtsstraße verschont. Die vorhandenen Altlasten können möglicherweise Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Während der Bauphase:

Baubedingt wird es Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen geben, die die Wohnqualität der nördlich angrenzenden Wohnhäuser am Wandersleber Weg beeinträchtigen können, sich aber aufgrund der begrenzten Bauzeit und der randlichen Lage zur Siedlung nicht erheblich nachteilig auf den Menschen auswirken.



Nach Durchführung der Planung:

Der Abriss der landwirtschaftlichen Gebäude führt zu einer Reduzierung der visuellen Beeinträchtigung. Der mit dem Abriss verbundene Rückbau der Photovoltaikanlage auf den Dachflächen bedeutet für den Betreiber ggf. finanzielle Nachteile. Die Rekultivierung der versiegelten Flächen und besonders die Entsorgung bzw. Sanierung der Altlasten wird sich positiv auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken. So ermöglicht das neue Wohngebiet Menschen in der Familiengründungsphase, ihren Wunsch vom Eigenheim in Großrettbach in gesunden Verhältnissen umzusetzen. Anfragen von ortsansässigen Bauwilligen belegen den Wunsch, den Lebensmittelpunkt beibehalten zu können.

Das neue Wohngebiet mit 20-25 Baugrundstücken in der südlichen Ortslage wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens am Wandersleber Weg führen. Daraus ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbauten abzuleiten.

Die Ortsrandeingrünung Richtung Süden und Osten wird das Wohngebiet auch vor den Auswirkungen der agrarischen Landbewirtschaftung schützen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Vermeidung* von Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit sind gesundheits-schädliche Altlasten vor der Errichtung neuer Wohnbebauung fachgerecht zu entsorgen.

Zur *Verringerung* möglicher Beeinträchtigungen des Menschen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Äcker ist die Anlage eines Gehölzstreifens zur Gebietseingrünung vorgesehen.

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: positive Umweltauswirkungen

2.7 Kultur- und Sachgüter

a) Zustandsbewertung

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale nach Thüringer Denkmalschutzgesetz oder sonstigen Sachgüter bekannt. In der Ortslage Großrettbach ist die Kirche St. Gotthard mit Ausstattung als Kulturdenkmal geschützt.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan sind für die in der weiteren Umgebung vorhandenen Kulturdenkmale keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Da archäologische Funde im Zuge der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§ 16 DSchG) verwiesen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: keine Umweltauswirkungen

2.8 Weitere Belange des Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen

Durch den Einsatz neuester Technologien werden Emissionen (z.B. Heizung) auf ein Mindestmaß reduziert. Emissionen durch Quell- und Zielverkehr von Anliegern sind gemessen am Gesamtverkehrsaufkommen gering.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet fallen bau-, anlage- oder betriebsbedingt Abfälle oder Abwässer an. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB holt die Gemeinde Drei Gleichen die erforderlichen Auskünfte zur versorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes bei den zuständigen Versorgungsunternehmen ein.

Erneuerbare Energien und sparsame, effiziente Energienutzung

Photovoltaikanlagen und Anlagen der Solarthermie sind auf Hausdächern sowie an Außenwänden zulässig. Durch den Einsatz neuester Technologien wird eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie erreicht.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten zur Luftqualität sind durch das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Vorhaben weist eine geringe Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf.



2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern treten Wechselwirkungen auf. Beispielsweise ist das Vorkommen bestimmter Tier- und Pflanzengesellschaften oder das Wachstum der Pflanzen in starkem Maße von Boden, Wasserhaushalt und Klima abhängig. Bodenveränderungen beeinflussen Pflanzen und Tiere. Das Klima hat starke Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise auf die Grundwasserneubildungsrate und auf lebende Organismen. Die Art und Intensität der Flächennutzung bestimmen die Ausprägung und Qualität der Schutzgüter.

Meist haben die Umweltfaktoren auch unmittelbaren Einfluss auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen. Emissionen aus Gewerbe- oder Industriegebieten und Straßenverkehr können sowohl den Menschen als auch die umweltrelevanten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna beeinträchtigen. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind in der Regel auf gebaute Anlagen zurückzuführen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Burgblick Drei Gleichen“ sind überwiegend positive Veränderungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter und ihrer Wirkungsgefüge zu erwarten.

3 Status-quo-Prognose, Planungsalternativen

Im Rahmen der Status-quo-Prognose, auch als Null-Variante bezeichnet, wird die Entwicklung des Planungsgebietes ohne die Realisierung der Planung betrachtet. Wenn der Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebietes unterbleibt, würde der landwirtschaftliche Altstandort inklusive Altlastenverdacht weiterhin bestehen bleiben und sich der städtebauliche Missstand verschärfen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung ist zu untersuchen, ob das Ziel des Bebauungsplanes, das selbst nicht in Frage gestellt wird, auch auf einem anderen Weg erreicht werden kann. Die Standortfindung für die Wohngebietserweiterung wurde bereits im Verfahren des Flächennutzungsplans vollzogen. Der in südlicher Ortslage vorhandene landwirtschaftliche Altstandort ist durch die Straßenanbindung an den Wandersleber Weg sehr gut für eine Erweiterung des Wohngebietes geeignet. Somit kann ein städtebaulicher Missstand behoben, eine Beanspruchung bisher unversiegelter Flächen im Außenbereich unterbleiben und der weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.



4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der *Vermeidungsmaßnahmen*:

- Beschränkung der Bodeninanspruchnahme
- Sicherung und Wiederverwendung anfallenden Oberbodens
- Wiederherstellung der Bodendurchlässigkeit nach baubedingter Verdichtung
- Beschränkung der Versiegelung
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Fachgerechte Entsorgung der Altlasten
- Baumerhalt am Rande des Wohngebietes
- Maß der baulichen Nutzung
- Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern

der *Verringerungsmaßnahmen*:

- wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen
- Nutzung erneuerbarer Energien

und der *Ausgleichsmaßnahmen*:

- Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen auf dem Spielplatz
- Anlage eines Gehölzstreifens entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze
- Verwendung standortgerechter Gehölze

kann das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben zur Errichtung von Wohnbebauung den zu erwartenden Umweltauswirkungen wirksam begegnen. Die Maßnahmen fördern die fachgerechte Sanierung der Altlasten, die wirksame Durchgrünung und die Anlage von das Gebiet einfassenden Grünstrukturen am Ortsrand mit den erwünschten positiven Wirkungen auf Klima, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere sowie auf den Menschen und sichern somit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Aufgrund der Nachnutzung und Rekultivierung einer anthropogen vorbelasteten Fläche sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auf eine entsprechende detaillierte Bilanzierung der Biotopwertpunkte kann nach verbaler überschlägiger Bilanz mit ausschließlich neutralen oder sogar positiven Umweltauswirkungen verzichtet werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Zusätzliche Angaben

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden aktuelle Standortaufnahmen, die flächendeckende Biotoptypenkartierung, der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL Schleip, 1996) sowie verfügbare Daten der Fachbehörden (Thüringen Viewer, Kartendienst TLUBN) herangezogen. Falls erforderlich wird die Bilanzierung im weiteren Verfahren auf Grundlage des



Bilanzierungsmodells „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005) erstellt.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die vorgeschlagenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Drei Gleichen veranlasst und überwacht. Die Pflanzmaßnahmen in öffentlichen Grünflächen werden im Zuge der Erschließung des Wohngebietes von der Gemeinde durchgeführt. Die Pflanzmaßnahmen in privaten Grünflächen werden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer veranlasst und durch die Gemeinde geprüft. Nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre) ist der Zustand der Bepflanzung durch eine Ortsbesichtigung zu überprüfen.

6 Zusammenfassung

Die mit dem Bebauungsplan Wohngebiet „Burgblick Drei Gleichen“ im Ortsteil Großretzbach beabsichtigten Veränderungen wurden in der erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Aufgrund der Nachnutzung und Rekultivierung eines bestehenden agrarischen Altstandortes sind mit der Errichtung des Wohngebietes von 20-25 Bauplätzen, einer GRZ von 0,4 und einer Fläche von 1,87 ha keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die nachfolgende Tabelle stellt zusammenfassend die Ergebnisse aus der Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter dar.

Schutzgüter	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (erheblich/ mäßig erheblich/ gering/ keine/ positive Wirkung)
Boden, Fläche	positive Umweltauswirkungen, positive Umweltauswirkungen
Wasser	positive Umweltauswirkungen
Klima, Luft	keine Umweltauswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	positive Umweltauswirkungen
Landschaftsbild, Erholungseignung	positive Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	positive Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine Umweltauswirkungen
	Eingriffserheblichkeit: positiv bis keine

Zum Ausgleich geringer Umweltauswirkungen ist die Pflanzung von 6 Laubbaum-Hochstämmen am Spielplatz und die Anlage eines Gehölzstreifens entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze



unter Verwendung standortgerechter Gehölze vorgesehen. Die Altlasten und beim Rückbau anfallenden Materialien sind fachgerecht zu entsorgen.

Auf eine entsprechende detaillierte Bilanzierung der Biotopwertpunkte kann nach verbaler überschlägiger Bilanz mit ausschließlich neutralen oder sogar positiven Umweltauswirkungen verzichtet werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Quellen, Abkürzungen

Bundesamt für Naturschutz, Geoportal: Schutzgebiete in Deutschland,
<http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete>

Bundesamt für Naturschutz: Landschaftssteckbrief, <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft>

Bundesamt für Naturschutz: Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete, <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe/natura>

Europäische Union (2002): Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

Europäische Union (2009): Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

INL Schleip, Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung: Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“. Wandersleben 1996

Regionale Planungsgemeinschaft Thüringen (Hrsg.): Regionalplan Mittelthüringen, 2011 und Änderung (1. Entwurf) 2019

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz: Kartendienste des TLUBN Jena,
<http://www.tlug-jena.de/kartendienste>

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG, 2004): Die Naturräume Thüringens, Naturschutzreport Heft 21, Jena

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG, 2017): Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens, Jena

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 - Thüringen im Wandel, 2014

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Kompetenzzentrum Geodateninfrastruktur (GDI-Th): Thüringen Viewer

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in Thüringen-Bilanzierungsmodell, August 2005, Erfurt

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Juli 1999

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Thüringer Verordnung über die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO), vom 17. März 1999, GVBL 1999



Teil 2 – Umweltbericht (Vorentwurf)

Oktober 2025

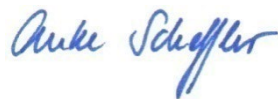
Thüringer Ministerium für Umwelt und Landesplanung: Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen, 1994

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
FNP	Flächennutzungsplan
G	Grundsatz
LP	Landschaftsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
N/S/O/W	Norden/Süden/Osten/Westen
Nr.	Nummer
UB	Umweltbericht
UNB	Untere Naturschutzbehörde

Gotha, im Oktober 2025

Planverfasserin Vorentwurf:



Anke Scheffler
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)

