

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Östlicher Lohmühlenweg“ Gemarkung Stadtilm, Flur 11, Teilstücke aus Flurstücken 1289, 1290/1, 920/6, 920/5 (Gemeindestraße), 1089/11 (Gemeindestraße)

(Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB und Anlage 1 zum BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und rechtliche Grundlagen
2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planung
3. Lage und Beschreibung des Plangebiets
4. Methodik der Umweltprüfung
5. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
6. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter
 - 6.1 Schutzgut Boden
 - 6.2 Schutzgut Wasser (einschließlich Hochwasserschutz und hydraulischer Bewertung)
 - 6.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Biotop- und Habitatbewertung)
 - 6.4 Schutzgut Landschaftsbild
 - 6.5 Schutzgut Mensch und Gesundheit
7. Artenschutzrechtliche Bewertung (§§ 44, 45 BNatSchG)
8. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
9. Alternativenprüfung
10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
11. Gesamtbewertung im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen
12. Ergebnis der Umweltprüfung und Gesamtbewertung

1. Einleitung und rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlicher Lohmühlenweg“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die dabei ermittelten, beschriebenen und bewerteten voraussichtlichen **erheblichen Umweltauswirkungen** sind nach § 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht darzustellen. Der vorliegende Umweltbericht ist deshalb Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans und dient zugleich der Information der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB.

Die Umweltprüfung hat die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter in den Blick zu nehmen. Zu berücksichtigen sind außerdem die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Daneben sind die einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes, sowie die umweltbezogenen Grundsätze des Baugesetzbuches einzubeziehen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist von besonderer Bedeutung, dass Teilbereiche des Plangebiets innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen. Deshalb kommt dem Schutzgut Wasser, dem Hochwasserschutz nach §§ 76 ff., 78 WHG sowie den Belangen der Hochwasservorsorge ein besonderes Gewicht zu. Ebenso wesentlich ist, dass es sich um einen historisch gewachsenen, seit sehr langer Zeit baulich geprägten Bereich handelt und die Planung gerade nicht auf die erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen gerichtet ist, sondern auf die planungsrechtliche Ordnung, Sicherung und teilweise Neuordnung bereits vorhandener Bauflächen.

Für die rechtliche Einordnung des Umweltberichts ist ferner maßgeblich, dass die Umweltprüfung auf der Ebene der Bauleitplanung nicht jede einzelne technische oder ausführungsspezifische Frage eines späteren Vorhabens abschließend zu entscheiden hat. Zu prüfen ist vielmehr, ob der Bebauungsplan als solcher voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet oder ermöglicht. Änderungen allein des Umweltberichts betreffen zudem den Begründungsteil des Bebauungsplans; das unterstreicht die Funktion des Umweltberichts als planungsbezogene, prognostische und strukturierende Umweltbewertung.

Die fachliche und rechtliche Bewertung dieses Umweltberichts stützt sich daher auf die örtlichen Gegebenheiten des Plangebiets, die vorhandene Bestandsbebauung, die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die gesetzlichen Prüfmaßstäbe der Umweltprüfung. Soweit im Rahmen der Bauleitplanung noch keine abschließende Prüfung einzelner ausführungstechnischer Fragen erforderlich ist, erfolgt die Bewertung auf der für das Bebauungsplanverfahren maßgeblichen planerischen Ebene. Konkrete Detailfragen bleiben, soweit erforderlich, nachfolgenden Bauantrags- und Genehmigungsverfahren vorbehalten.

2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Stadtilm vom 19.06.2025 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlicher Lohmühlenweg“ eingeleitet. Anlass der Planung ist die planungsrechtliche Ordnung eines seit langer Zeit bestehenden baulich geprägten Bereichs am östlichen Rand der Stadt Stadtilm.

Der Bereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Gleichwohl ist er seit sehr langer Zeit bebaut und weist einen historisch gewachsenen Gebäudebestand auf, dessen Ursprung teilweise bis um das Jahr 1900 zurückreicht. Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Planung sieht vor, dass vorhandene Gebäude erhalten bleiben, einzelne bauliche Anlagen umgebaut oder zurückgebaut werden und Ersatzbauten innerhalb der festgesetzten Baufenster bzw. innerhalb der bestehenden Strukturen zulässig sein sollen. Die früher vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden nicht mehr betrieben; das Gebiet soll städtebaulich als Wohngebiet geordnet werden.

Der Bebauungsplan verfolgt damit nicht die Entwicklung eines neuen, bislang unbebauten Baugebiets, sondern die planungsrechtliche Sicherung, Ordnung und teilweise Neuordnung eines historisch gewachsenen, baulichen Bestands. Neue Bauflächen im bislang unbebauten Außenbereich werden nicht geschaffen. Dies gilt insbesondere auch für die im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegenden Teilbereiche des Plangebiets.

Für die Umweltprüfung ist besonders hervorzuheben, dass die Planung keine erheblichen Veränderungen der vorhandenen Freiflächen- und Vegetationsstruktur vorbereitet. Ziel ist zunächst die Nutzung, der Umbau, der Rückbau oder gegebenenfalls der Ersatz vorhandener baulicher Anlagen innerhalb bestehender Bauflächen. Nach der Planung sollen weder Rasenflächen außerhalb der bestehenden Bauflächen in Anspruch genommen noch Laubbäume oder sonstige prägende Gehölzstrukturen entfernt werden. Auch Eingriffe in die Bodenstruktur über die bestehenden baulich genutzten Bereiche hinaus sind nicht vorgesehen.

Soweit zukünftig außerhalb des Überschwemmungsgebiets, insbesondere in den Baufenstern 1 und 4, im Rahmen der planungsrechtlich eröffneten Möglichkeiten weitere konkrete bauliche Maßnahmen beantragt oder realisiert werden sollten, wären deren technische, wasserrechtliche, naturschutzrechtliche und sonstige umweltbezogene Einzelwirkungen nicht bereits Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern in den jeweiligen Bauantrags- oder Genehmigungsverfahren zu prüfen. Maßgeblich für die vorliegende Umweltprüfung ist allein, ob der Bebauungsplan selbst erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet. Dies ist nach dem Inhalt der Planung nicht der Fall.

Inhaltlich ist die Planung durch vier Baufenster gegliedert. Zwei dieser Baufenster liegen außerhalb des Überschwemmungsgebiets, zwei innerhalb. Für die innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegenden Baufenster ist vorgesehen, dass ausschließlich der vorhandene bauliche Bestand sowie Maßnahmen innerhalb der bestehenden Strukturen zugelassen werden.

Eine Erweiterung der bebauten Flächen, zusätzliche Versiegelungen, Geländeanhebungen oder Aufschüttungen sind dort nicht vorgesehen. Dadurch wird bereits auf der Ebene des Bebauungsplans sichergestellt, dass die Planung die Anforderungen des Hochwasserschutzes beachtet und keine zusätzlichen hochwasserrelevanten Belastungen auslöst.

3. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Stadt Stadtilm im Bereich des Lohmühlenwegs. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Stadtilm, Flur 11, die Flurstücke 1290/1, 1289 und 920/6. Die verkehrliche Erschließung ist über den bestehenden Lohmühlenweg gesichert. Die vorhandene Infrastruktur ist grundsätzlich ausgebaut; die Grundstücke sind erschlossen und an die Ver- und Entsorgung angebunden.

Das Gebiet ist seit langer Zeit baulich geprägt. Die vorhandene Bebauung besteht aus Wohngebäuden sowie aus ehemals gewerblich genutzten Gebäuden und Nebenanlagen. Ein erheblicher Teil der Gebäude wurde bereits um das Jahr 1900 errichtet. Die bauliche Nutzung des Gebiets ist damit historisch gewachsen und stellt keine neue Siedlungsentwicklung der letzten Jahre oder Jahrzehnte dar.

Der Bebauungsplan sieht insgesamt vier Baufenster vor. Baufenster 1 und Baufenster 4 liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Baufenster 2 und Baufenster 3 liegen innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Baufenster 2 befindet sich auf dem Flurstück 1290/1. Baufenster 3 befindet sich auf dem Flurstück 1289. Für beide im Überschwemmungsgebiet liegenden Baufenster gilt, dass die Planung ausschließlich auf vorhandene Bauflächen abstellt und eine Ausdehnung in bislang unbebaute Überschwemmungsflächen nicht vorsieht.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch großflächige Wiesen geprägt, die zugleich einen wesentlichen Teil der natürlichen Überflutungsflächen der Ilm bilden. Nördlich und südöstlich des Plangebiets erstrecken sich ausgedehnte Flutungswiesen, die für die Hochwasserrückhaltung von erheblicher Bedeutung sind. Diese Flächen sind eben und frei von topographischen Hindernissen.

Für die umweltfachliche Bewertung ist weiter von Bedeutung, dass die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Freiflächen siedlungsbezogen und nicht als unberührte Naturräume einzustufen sind. Die vorhandenen Bäume und Rasenflächen stehen in engem Zusammenhang mit der bestehenden Grundstücksnutzung. Nach dem Inhalt der Planung sollen diese Strukturen gerade nicht beseitigt oder grundlegend verändert werden.

4. Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung beruht auf einer Bestandsaufnahme der vorhandenen Umweltverhältnisse, einer Bewertung der Schutzgüter im Ist-Zustand sowie einer Prognose der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Maßgeblich ist dabei der Vergleich zwischen dem gegenwärtigen Zustand und dem Zustand, der bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen zu erwarten ist.

Die Bewertung der Erheblichkeit erfolgt anhand der Frage, ob durch die Planung gegenüber dem vorhandenen Zustand zusätzliche und verstärkte Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Der Begriff der „erheblichen Umweltauswirkungen“ ist gesetzlich nicht näher definiert; maßgeblich ist deshalb eine prognostische, auf die planerische Ebene bezogene Betrachtung.

Erheblich sind nur solche Auswirkungen, die durch die Planung neu ausgelöst oder in ihrer Intensität wesentlich verstärkt werden und geeignet sind, in der planerischen Abwägung ein relevantes Gewicht zu erlangen.

Bloße Fortführung der vorhandenen Situation, geringfügige Veränderungen oder lediglich theoretisch denkbare Einzelwirkungen begründen demgegenüber keine Erheblichkeit im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB.

Zur Verdeutlichung der Erheblichkeitsschwelle ist darauf hinzuweisen, dass erhebliche Umweltauswirkungen typischerweise dann vorliegen, wenn durch eine Planung bislang unbebaute Flächen in größerem Umfang erstmalig in Anspruch genommen werden, hierdurch Versiegelungen erfolgen und natürliche Funktionen von Boden, Wasserhaushalt oder Lebensräumen nachhaltig **erheblich** verändert oder beeinträchtigt werden. Ebenso können erhebliche Auswirkungen gegeben sein, wenn schutzwürdige Strukturen wie Biotope, ausgeprägte Gehölzbestände oder Lebensräume geschützter Arten in relevantem Umfang betroffen sind oder sich das Landschaftsbild grundlegend verändert.

Demgegenüber sind Veränderungen innerhalb bereits baulich geprägter Bereiche, die sich auf vorhandene Bauflächen beschränken und keine neue Qualität der Beeinträchtigung begründen, regelmäßig nicht als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu bewerten.

Vorliegend ist deshalb nicht auf jede abstrakt denkbare Veränderung abzustellen, sondern allein darauf, ob der Bebauungsplan selbst zusätzliche oder erheblich verstärkte Auswirkungen auf Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Luft, Landschaft oder den Menschen vorbereitet. Nur solche Auswirkungen, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, sind im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich. Dies ist nach Inhalt und Reichweite der Planung nicht der Fall.

Da der Bebauungsplan nicht die Ausführung konkreter Einzelvorhaben regelt, sondern den planungsrechtlichen Rahmen für spätere Vorhaben vorgibt, erfolgt die Umweltprüfung auf einer planerischen Ebene. Zu prüfen ist deshalb nicht jedes denkbare Detail eines künftigen Bauantrags, sondern ausschließlich, ob der Bebauungsplan als solcher erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet oder ermöglicht. Diese Differenzierung entspricht der gesetzlichen Konzeption des § 2 Abs. 4 BauGB, des § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB.

Für die vorliegende Planung ist daher entscheidend, dass der Bebauungsplan nach seinen Festsetzungen keine verbindlichen Rodungen, Baumfällungen, die Beseitigung von Rasenflächen oder sonstige erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorsieht.

Vielmehr beschränkt sich die Planung auf die Festlegung des planungsrechtlichen Rahmens für einen historisch gewachsenen baulich genutzten Bereich.

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgt im vorliegenden Umweltbericht insbesondere anhand folgender Kriterien: Umfang der Flächeninanspruchnahme, Veränderung des Wasserhaushalts, Eingriffsintensität in Boden und Vegetation, mögliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Veränderungen des Landschaftsbildes sowie Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Hinzu tritt im vorliegenden Fall die besondere Bewertung der hochwasserrechtlichen Situation, da Teile des Plangebiets, Baufenster 2 und Baufenster 3 innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen.

Soweit im Einzelfall spätere konkrete Bauvorhaben beantragt werden, die über den jetzt erkennbaren Bestand hinaus technische Detailfragen aufwerfen könnten, sind diese gesondert auf der Ebene des jeweiligen Bauantrags zu prüfen. Dies betrifft insbesondere die konkrete bautechnische Ausführung, einzelne Abriss- oder Umbauarbeiten, die Prüfung artenschutzrechtlicher Einzelfragen an einzelnen Gebäuden oder etwaige baubegleitende Schutzmaßnahmen.

5. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich zunächst aus dem Baugesetzbuch selbst, insbesondere aus § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB sowie aus § 1a BauGB. Danach sind Bauleitpläne so aufzustellen, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Hierzu gehört insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden.

Für die hier besonders relevante wasserrechtliche Situation ist § 78 WHG maßgeblich. Danach sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten neue Baugebiete im Außenbereich grundsätzlich unzulässig. Dieses Verbot ist jedoch nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung auf solche Flächen beschränkt, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die planungsrechtliche Ordnung bereits bebauter oder faktisch vorgeprägter Bereiche wird davon nicht erfasst. Diese Unterscheidung ist für die vorliegende Planung von zentraler Bedeutung.

Artenschutzrechtlich sind insbesondere die Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Danach ist insbesondere das Töten besonders geschützter Tiere, die erhebliche Störung bestimmter Arten sowie die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verboten. Die artenschutzrechtliche Prüfung knüpft an konkrete Eingriffe und deren Wirkungen an. Je weniger der Bebauungsplan selbst bestimmte Eingriffe verbindlich festlegt, desto stärker verlagert sich die Prüfung einzelner Detailfragen auf die Ebene der späteren Vorhabenzulassung.

6. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

6.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist im vorliegenden Fall nur in sehr geringem Umfang betroffen. Ausgangspunkt der Bewertung ist, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um bislang unbebaute oder landwirtschaftlich intensiv genutzte Neuerschließungsflächen handelt, sondern um einen seit sehr langer Zeit baulich genutzten Bereich.

Die Planung führt zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen außerhalb der festgesetzten Baufenster. Vielmehr beschränkt sich der Bebauungsplan auf die planungsrechtliche Sicherung und teilweise Neuordnung bereits baulich geprägter Bereiche.

Innerhalb der Baufenster 1 und 4 ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Weiterentwicklung. Die hiermit verbundenen möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung selbst, sondern im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Besonders hervorzuheben ist, dass die vorhandenen Rasen- und Freiflächen nach der planerischen Konzeption im Grundsatz erhalten bleiben. Das Gelände soll in seiner Bodenstruktur weitgehend unverändert bleiben. Eine gezielte Umgestaltung bislang unversiegelter Flächen wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Filter- und Speicherfunktion sowie die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen, durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Eine relevante Verschlechterung des Bodenhaushalts ist nach der planerischen Prognose nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB ist die Planung als flächenschonend zu bewerten, da sie an vorhandene Nutzungsstrukturen anknüpft und keine zusätzlichen Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs in Anspruch nimmt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

6.2 Schutzgut Wasser (einschließlich Hochwasserschutz und hydraulischer Bewertung)

Dem Schutzgut Wasser kommt im vorliegenden Fall besondere Bedeutung zu, weil Teilbereiche des Plangebiets (Baufenster 2 und Baufenster 3) innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ilm liegen. Die Bewertung erfolgt daher unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes.

Die örtlichen Gegebenheiten sind dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet innerhalb eines weiträumigen Talraumes mit ausgeprägten natürlichen Retentionsflächen befindet.

Nördlich und südöstlich des Gebiets erstrecken sich ausgedehnte Flutungswiesen mit einer Gesamtbreite von etwa 1km. Diese Flächen setzen sich flussabwärts fort und stellen einen erheblichen natürlichen Retentionsraum dar. Die Flächen sind eben, sie weisen keine relevanten topographischen Hindernisse auf, so dass sie eine ungehinderte Ausbreitung von Hochwasser ermöglichen.

Die nächsten Oberlieger befinden sich in einer Entfernung von etwa 150 Metern oberhalb des Plangebiets, während sich die nächsten Unterlieger erst in einer Entfernung von etwa 2km flussabwärts befinden. Diese Abstände sowie die dazwischenliegenden Retentionsflächen führen dazu, dass das Plangebiet hydraulisch nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die Planung ist so ausgestaltet, dass nach ihrem Inhalt keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind.

Innerhalb der im Überschwemmungsgebiet liegenden Baufenster 2 und 3 wird die Nutzung auf den vorhandenen baulichen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden Strukturen beschränkt. Eine Erweiterung der Bebauung über diese Bereiche hinaus, zusätzliche Versiegelungen oder Geländeanhebungen sind dort nicht vorgesehen. Dadurch wird sichergestellt, dass weder zusätzliche Abflusshindernisse entstehen noch Retentionsräume verloren gehen.

Vor diesem Hintergrund sind nach der planerischen Prognose weder eine Erhöhung des Wasserstandes noch eine Beschleunigung des Hochwasserabflusses oder eine nachteilige Veränderung der Abflussverhältnisse zu erwarten.

Auch unter rechtlichen Gesichtspunkten ist festzustellen, dass die Planung den Anforderungen des § 78 WHG entspricht. Sie ordnet im Bereich der Baufenster 2 und 3 ausschließlich bestehende Strukturen und schafft dort keine neuen überbaubaren Flächen.

6.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Biotop- und Habitatbewertung)

Das Plangebiet ist seit langer Zeit baulich geprägt. Die vorhandenen Freiflächen innerhalb der Baufenster bestehen überwiegend aus siedlungsbezogenen Rasen- und Freiflächen. Gehölz- und Baumstrukturen befinden sich überwiegend außerhalb der festgesetzten Baufenster. Es handelt sich somit nicht um eine unberührte naturnahe Fläche, sondern um einen durch langjährige Nutzung geprägten Bereich mit siedlungsbezogener Fauna und Flora.

Für die umweltfachliche Bewertung ist entscheidend, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die eine Beseitigung dieser Strukturen verbindlich vorsehen. Insbesondere werden keine Maßnahmen festgesetzt, die flächenhafte Rodungen, systematische Baumfällungen oder Eingriffe in bislang ungenutzte Lebensräume vorbereiten.

Auf Ebene der Bauleitplanung werden daher keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorbereitet.

Die Planung differenziert dabei zwischen den einzelnen Teilbereichen:

Im Bereich der Baufenster 2 und 3 beschränkt sich die zulässige Nutzung auf den vorhandenen baulichen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden Strukturen. Zusätzliche Eingriffe in angrenzende Vegetationsflächen werden insoweit nicht vorbereitet.

In den Baufenstern 1 und 4 ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Weiterentwicklung innerhalb der festgesetzten Baufenster. Die hiermit verbundenen möglichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung selbst, sondern im jeweiligen nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen und unterliegen den fachrechtlichen Anforderungen des Natur- und Artenschutzrechts.

Soweit im Einzelfall im Zusammenhang mit Bau-, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen gebäudebezogene artenschutzrechtliche Fragestellungen auftreten können, etwa im Bereich von Dachräumen, Nischen oder Gebäudespalten, sind diese ebenfalls im jeweiligen Einzelverfahren zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung und der planungsrechtlichen Konzeption ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten sind.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet das Flurstück 1292 (ca. 910 m²) im Eigentum des Vorhabenträgers steht. Es handelt sich um ein Wiesengrundstück mit Gehölz- und Baumbestand und bereits vorhandenen naturnahen Strukturen.

Dieses Grundstück eignet sich grundsätzlich für eine ökologische Aufwertung und kann im Bedarfsfall für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit späteren Einzelvorhaben herangezogen werden.

6.4 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgeprägt. Die Gebäude bestehen seit langer Zeit und sind Teil eines historisch gewachsenen Siedlungsbereichs. Das Gebiet ist nicht durch eine offene, unbeeinträchtigte Landschaftssituation gekennzeichnet, sondern durch das Nebeneinander von baulichem Bestand und umgebenden Grün- und Wiesenflächen.

Die bauliche Entwicklung bleibt auf den bereits vorgeprägten Siedlungsbereich und die festgesetzten Baufenster begrenzt.

Die Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes. Die bauliche Entwicklung bleibt auf den bereits vorgeprägten Siedlungsbereich und die festgesetzten Baufenster begrenzt.

Dadurch wird sichergestellt, dass keine über den bestehenden Gebietscharakter hinausgehende räumliche Ausdehnung der Bebauung erfolgt.

Soweit in den Baufenstern 1 und 4 bauliche Entwicklungen möglich sind, erfolgen diese innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und orientieren sich an der

vorhandenen Bebauungsstruktur. Eine grundlegend neue Prägung des Landschaftsbildes ist damit nicht verbunden.

Auch eine erhebliche bauliche Verdichtung oder eine das Landschaftsbild prägende Höhenentwicklung ist nach der planerischen Konzeption nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Freiflächen und Vegetationsstrukturen bleiben erhalten, so dass die landschaftliche Einbindung des Gebiets weiterhin gewährleistet ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

6.5 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die Planung dient der Ordnung eines bestehenden Siedlungsbereichs und trägt zur Verbesserung der städtebaulichen und wohnbezogenen Situation bei. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Die künftige Nutzung ist im Wesentlichen auf Wohnen ausgerichtet; emissionsintensive oder störende Nutzungen werden planungsrechtlich nicht vorbereitet. Zusätzliche erhebliche Lärm-, Luft- oder Verkehrsbelastungen sind daher nach der planerischen Prognose nicht zu erwarten.

Auch im Hinblick auf den Hochwasserschutz ergibt sich keine Verschlechterung der Gefährdungslage, da im Überschwemmungsgebiet keine zusätzlichen hochwasserrelevanten Belastungen vorbereitet werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher nicht zu erwarten.

7. Artenschutzrechtliche Bewertung (§§ 44, 45 BNatSchG)

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen ergeben sich insbesondere aus § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es unter anderem verboten, besonders geschützte Tiere zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die Ebene der Bauleitplanung ist jedoch entscheidend, in welchem Umfang der Bebauungsplan selbst konkrete eingriffsrelevante Wirkungen vorbereitet. Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die Rodungen, Baumfällungen, die Beseitigung von Wiesenflächen oder sonstige unmittelbare Eingriffe in vorhandene Vegetations- und Habitatstrukturen zwingend vorgeben. Die Planung regelt vielmehr den planungsrechtlichen Rahmen für einen bereits baulich geprägten Bereich und dessen geordnete Weiterentwicklung.

Besonders wichtig ist insoweit, dass nach der Planung die vorhandenen Wiesen- und Grünflächen in ihrer Struktur grundsätzlich unverändert bleiben sollen. Der Bebauungsplan bereitet damit keine Beseitigung typischer potenzieller Lebensstätten in Bäumen, Sträuchern oder Grünflächen vor.

Soweit die untere Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren vorsorglich auf mögliche Fledermaus- oder sonstige Artenschutzfragen hinweisen sollte, ist zu beachten, dass der Bebauungsplan als solcher keine konkreten Abriss- oder Bauausführungen festsetzt, aus

denen sich bereits jetzt eine zwingende Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote ergäbe. Gebietsbezogene allgemeine Vermutungen reichen für die Annahme eines artenschutzrechtlichen Planungshindernisses nicht aus; maßgeblich sind konkrete eingriffsbezogene Wirkungen und belastbare Erkenntnisse im jeweiligen Eingriffsbereich. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch den Bebauungsplan auf Ebene der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklicht werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden beachtet. Eine weitergehende einzelfallbezogene Prüfung bleibt gegebenenfalls den jeweiligen Bauantragsverfahren vorbehalten.

8. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Planung ist von vornherein so konzipiert, dass Eingriffe in Natur und Umwelt weitestgehend vermieden und auf das notwendige Maß beschränkt werden. Bereits auf der Ebene des Bebauungsplans werden hierzu wesentliche umweltrelevante Rahmenbedingungen festgelegt.

Die Planung knüpft an die vorhandene bauliche Struktur und den bestehenden Siedlungszusammenhang an und vermeidet eine Ausdehnung der baulichen Nutzung über die festgesetzten Baufenster hinaus. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets wird die bauliche Nutzung auf die bestehenden Strukturen begrenzt; eine Ausweitung der Bebauung in diesen Bereichen ist nicht vorgesehen.

In den außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenstern 1 und 4 ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Weiterentwicklung innerhalb der festgesetzten Baufenster. Diese erfolgt jedoch im Rahmen eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereichs und führt nicht zu einer großflächigen oder strukturell neuen Inanspruchnahme von Flächen. Die räumliche Ausdehnung und Intensität möglicher Eingriffe bleiben dadurch begrenzt.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden durch die Planung grundsätzlich nicht in Anspruch genommen. Insbesondere werden keine Maßnahmen festgesetzt, die flächenhafte Rodungen, systematische Baumfällungen oder Eingriffe in bislang ungenutzte Lebensräume vorbereiten.

Soweit im Rahmen späterer konkreter Bauvorhaben im Einzelfall weitergehende Maßnahmen erforderlich werden sollten, sind diese im nachfolgenden Genehmigungsverfahren festzulegen. Dies betrifft insbesondere baubegleitende Schutzmaßnahmen sowie die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen. Die Planung entspricht damit dem gesetzlichen Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und trägt dazu bei, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

9. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob alternative Planungsmöglichkeiten bestehen, die zu geringeren Umweltauswirkungen führen würden.

Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass die Planung auf die Ordnung eines bereits bestehenden baulich geprägten Bereichs abzielt. Eine Verlagerung der geplanten Nutzung auf andere Standorte würde zwangsläufig zur Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen führen und damit zu stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft. Die gewählte Planung stellt deshalb im Vergleich zu möglichen Alternativen die umweltverträglichere Lösung dar, weil sie ausschließlich auf bereits genutzte Flächen zurückgreift und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermeidet. Sie wahrt damit zugleich die Ziele des § 1a BauGB.

Eine Nullvariante, also ein Verzicht auf die Planung, würde demgegenüber zu keiner Verbesserung der Umweltsituation führen, sondern die bestehende ungeordnete planungsrechtliche Situation fortschreiben. Umweltbezogene Vorteile ergäben sich daraus nicht.

10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplans ergeben, zu überwachen. Da der Bebauungsplan nach der vorliegenden Umweltprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt, beschränkt sich das Monitoring auf die allgemeine Beobachtung der Entwicklung des Plangebiets im Rahmen der bauaufsichtlichen und fachbehördlichen Verfahren.

11. Gesamtbewertung im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen

Die vorstehende Prüfung der Schutzgüter zeigt, dass der Bebauungsplan „Östlicher Lohmühlenweg“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verursacht oder vorbereitet.

Maßgeblich ist dabei nicht jede denkbare oder geringfügige Veränderung, sondern allein die Frage, ob durch die Planung zusätzliche oder verstärkte Auswirkungen von solcher Intensität ausgelöst werden, dass sie in der planerischen Abwägung ein erhebliches Gewicht erlangen. Eine solche Qualität von Beeinträchtigungen ist nach dem Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden ist festzustellen, dass die Planung keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich vorbereitet. Sie knüpft an einen bereits baulich geprägten Bereich an und ist insgesamt flächenschonend ausgerichtet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Auch für das Schutzgut Wasser einschließlich des Hochwasserschutzes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Der Hochwasserabfluss wird nicht beeinträchtigt, die Wasserstände werden nicht erhöht und die vorhandenen Retentionsräume bleiben erhalten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der bestandsorientierten Planung sind auch nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist maßgeblich, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die auf flächenhafte Rodungen, systematische Baumfällungen oder die Beseitigung vorhandener Vegetationsstrukturen gerichtet sind.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen bleiben in ihrer Funktion im Grundsatz erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen oder der biologischen Vielfalt sind daher nicht zu erwarten.

Die bauliche Entwicklung bleibt auf den bereits vorgeprägten Siedlungsbereich und die festgesetzten Baufenster begrenzt.

Vor diesem Hintergrund wird auch das Schutzgut Landschaft durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Eine grundlegende Veränderung der bestehenden Gebiets- und Freiraumstruktur ist nicht zu erwarten.

Soweit in den Baufenstern 1 und 4 bauliche Entwicklungen im Rahmen der festgesetzten Baufenster möglich sind, erfolgen diese innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und führen nicht zu einer grundlegenden Veränderung der vorhandenen Gebiets- und Freiraumstruktur.

Für das Schutzgut Mensch sind ebenfalls keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung dient der Ordnung eines bestehenden Siedlungsbereichs und führt nicht zu zusätzlichen erheblichen Belastungen.

Auf Ebene der Bauleitplanung bestehen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtlich relevante Konflikte, da der Bebauungsplan keine konkret bestimmbar Eingriffe in Lebensstätten geschützter Arten festsetzt.

Soweit im Einzelfall bei späteren Bau-, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen artenschutzrechtliche Fragestellungen auftreten sollten, sind diese im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Schwelle zur Erheblichkeit wird insgesamt nicht erreicht, weil der Bebauungsplan keine umweltintensive Neuentwicklung vorbereitet, sondern einen vorhandenen, baulich genutzten Bestand ordnet und sichert. Zusätzliche oder verstärkte Beeinträchtigungen der maßgeblichen Schutzgüter werden durch die Planung nicht in einer Weise ausgelöst, die als erheblich im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu bewerten wäre.

Soweit in den Baufenstern 1 und 4 künftig konkrete bauliche Maßnahmen in Betracht kommen, bleibt deren genaue Ausgestaltung den nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dies ändert jedoch nichts daran, dass auf der Ebene des Bebauungsplans selbst keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Inhalt und Reichweite des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Natur, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft oder den Menschen zu erwarten sind.

12. Ergebnis der Umweltprüfung und Gesamtbewertung

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass vom Bebauungsplan „Östlicher Lohmühlenweg“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

Dies ergibt sich aus der vorstehenden Prüfung der einzelnen Schutzgüter sowie aus der bestandsorientierten Konzeption der Planung. Der Bebauungsplan bereitet keine

umweltrelevante Neuinanspruchnahme bislang unberührter Flächen vor, sondern ordnet und sichert einen bereits seit langer Zeit bestehenden baulich geprägten Bereich.

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen des Verfahrens umfassend berücksichtigt. Insbesondere die Orientierung an vorhandenen Strukturen und festgesetzten Baufenstern, die Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahmen unberührter Freiräume sowie die Berücksichtigung der hochwasserrechtlichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass die Schwelle der Erheblichkeit im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht überschritten wird.

Erhebliche Umweltauswirkungen liegen insbesondere deshalb nicht vor, weil die Planung weder flächenhafte neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet noch schutzwürdige Strukturen in einer Weise betroffen sind, die eine relevante Verschlechterung der Umweltsituation erwarten ließe. Die vorhandene Gebietsstruktur bleibt in ihren maßgeblichen ökologischen und funktionalen Zusammenhängen erhalten.

Auch soweit der Bebauungsplan in den Baufenstern 1 und 4 bauliche Entwicklungen im Rahmen der festgesetzten Baufenster ermöglicht, führt dies auf der Ebene der Bauleitplanung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Mögliche spätere Einzelmaßnahmen bewegen sich innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereichs. Ihre konkrete Ausgestaltung sowie etwaige im Einzelfall zu beachtende naturschutz-, artenschutz- oder sonstige fachrechtliche Anforderungen bleiben den jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Damit wird zugleich klargestellt, dass die planungsrechtlich eröffneten Möglichkeiten für spätere Einzelvorhaben – insbesondere außerhalb des Überschwemmungsgebiets – durch den Umweltbericht nicht eingeschränkt werden. Der Umweltbericht stellt vielmehr fest, dass der Bebauungsplan als solcher keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet, während konkrete Einzelwirkungen gegebenenfalls auf der nachgelagerten Zulassungsebene zu prüfen sind.

Die Anforderungen des Hochwasserschutzes werden eingehalten. Auch naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Aus umweltfachlicher Sicht bestehen daher keine Gründe, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen. Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der geprüften Umweltbelange fachlich tragfähig; erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.